

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Öffentliche Bekanntmachung 3

Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Bürgerfragestunde 5

Erläuterungen für Bürger GL/0059/2022 5

TOP Ö 2 Aktuelles aus dem Rathaus 6

Erläuterungen für Bürger GL/0060/2022 6

TOP Ö 3 Genehmigung der Protokolle der 28. und 29. Stadtratssitzungen vom 19.07.2022 und 25.07.2022 7

Erläuterungen für Bürger GL/0061/2022 7

TOP Ö 4 Vorstellung von Sanierungsvarianten zur baulichen Ertüchtigung und künftigen Nutzung des Unteren Torturms; Unterer Markt/Silbergasse; Flur Nr. 185 und 186; Gem. Altdorf 8

Erläuterungen für Bürger SBA/0107/2022 8

TOP Ö 5 Zweckverband Kommunale Verkehrssicherheit; Bestellung eines gekorenen Verbandrats 9

Erläuterungen für Bürger GL/0092/2022 9

TOP Ö 6 Bebauungsplan Nr. 55 "Am Tabakacker" Ortsteil Weinhof -Beratung zum Entwurf des Bebauungsplanes 11

Erläuterungen für Bürger SBA/0020/2022/1 11

STR und Buerger Bebauungsplanentwurf SBA/0020/2022/1 12

TOP Ö 7 Vollzug der Baugesetze, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 "Am Ziegelholz" - Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung 18

Erläuterungen für Bürger SBA/0059/2022 18

TOP Ö 8 Vollzug der Baugesetze; 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf - Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung 30

Erläuterungen für Bürger SBA/0060/2022 30

TOP Ö 9 Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Am Ziegelholz" - Beschlussfassung zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB 38

Erläuterungen für Bürger SBA/0061/2022 38

STR und Buerger ttextliche Festsetzungen_220912 SBA/0061/2022 39

STR und Buerger EA_Bilanzierung_220926 SBA/0061/2022 54

STR und Buerger Planblatt_220926 SBA/0061/2022 56

STR und Buerger Satzung_220926 SBA/0061/2022 57

STR und Buerger_EA_Bestandseinwertung_220912 SBA/0061/2022 59

STR und Buerger_EA_Eingriffsschwere_220912 SBA/0061/2022 60

STR und Buerger_EA_Lageplan Ausgleichsflächen_220926 SBA/0061/2022 61

TOP Ö 10 Vollzug der Baugesetze; 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf - Beschlussfassung zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB 62

Erläuterungen für Bürger SBA/0062/2022 62

STR und Buerger_FNP_6.Änderung_EW_1_Planblatt_220929 SBA/0062/2022 63

TOP Ö 11 Vollzug der Baugesetze; 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
"Gewerbegebiet Unterwellitzleithen" - Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes nach § 2 BauGB und Beschluss zur förmlichen Beteiligung nach §§ 3
Abs. 2, 4 Abs, 2 BauGB

Erläuterungen für Bürger SBA/0097/2022	64
STR und Buerger Satzungstext SBA/0097/2022	66
STR und BuergerPlanblatt SBA/0097/2022	68
TOP Ö 12 Widmung des Jungermannweges	
Erläuterungen für Bürger SBA/0073/2022	69
STR und Bürger Lageplan 1 SBA/0073/2022	71
STR und Bürger Lageplan 2 SBA/0073/2022	72
STR und Bürger Lageplan 3 SBA/0073/2022	73

Altdorf, 19.09.2022

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Am Montag, den **26.09.2022**, Beginn: **18:30 Uhr**, findet die **30. Sitzung des Stadtrates der Stadt Altdorf** im großen Sitzungssaal, Rathaus statt.

Tagesordnung:

1. **Bürgerfragestunde**
2. **Aktuelles aus dem Rathaus**
3. **Genehmigung der Protokolle der 28. und 29. Stadtratssitzungen vom 19.07.2022 und 25.07.2022**
4. **Vorstellung von Sanierungsvarianten zur baulichen Ertüchtigung und künftigen Nutzung des Unteren Torturms; Unterer Markt/Silbergasse; Flur Nr. 185 und 186; Gem. Altdorf**
5. **Zweckverband Kommunale Verkehrssicherheit; Bestellung eines gekorenen Verbandrats**
6. **Bebauungsplan Nr. 55 "Am Tabakacker" Ortsteil Weinhof -Beratung zum Entwurf des Bebauungsplanes**
7. **Vollzug der Baugesetze, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 "Am Ziegelholz" - Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung**
8. **Vollzug der Baugesetze; 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf - Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung**
9. **Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Am Ziegelholz" - Beschlussfassung zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**
10. **Vollzug der Baugesetze; 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf - Beschlussfassung zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**
11. **Vollzug der Baugesetze; 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Unterwellitzleithen" - Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB und Beschluss zur förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

12. Widmung des Jungermannweges

Martin Tabor
Erster Bürgermeister

In Aushang: vom 19.09.2022 bis 26.09.2022

**Erläuterung zur
Informationsvorlage**

Vorlage Nr.: GL/0059/2022

Federführung: Geschäftsleitung	Datum: 22.07.2022
--------------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	26.09.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Bürgerfragestunde**

Gem. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Stadtrates vom 07.05.2020 findet vor Eröffnung der Sitzung eine Bürgerfragestunde statt.

Dabei erhalten Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, Fragen an die Sitzungsleitung zu stellen.

**Erläuterung zur
Informationsvorlage**

Vorlage Nr.: GL/0060/2022

Federführung: Geschäftsleitung	Datum: 22.07.2022
--------------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	26.09.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Aktuelles aus dem Rathaus**

Erster Bürgermeister Martin Tabor wird jeweils zu Beginn der Stadtratssitzungen über aktuelle Themen aus dem Rathaus berichten.

Federführung: Geschäftsleitung	Datum: 22.07.2022
--------------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	26.09.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Genehmigung der Protokolle der 28. und 29. Stadtratssitzungen vom 19.07.2022
und 25.07.2022**

Gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates ist grundsätzlich zu Beginn der Sitzung die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung zu genehmigen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Inhalt und genehmigt das Protokoll der 28. und 29. Stadtratssitzungen vom 19.07.2022 und 25.07.2022.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 18.09.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	26.09.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Vorstellung von Sanierungsvarianten zur baulichen Ertüchtigung und künftigen Nutzung des Unteren Torturms; Unterer Markt/Silbergasse; Flur Nr. 185 und 186; Gem. Altdorf

Seitens der Verwaltung wurde das Ingenieurbüro LERZER ING+Plan GmbH aus Neumarkt in der Oberpfalz mit der Erstellung eines Sanierungskonzepts (Entwurf) beauftragt.

Herr Lerzer wird in der Sitzung den ersten Vorentwurf hierzu vorstellen und entsprechende Nutzungsmöglichkeiten sowie den damit verbundenen baulichen Aufwand erläutern.

Eine Beschlussfassung ist nicht zwingend veranlasst. Aus der Vorstellung kann sich jedoch ein Beschluss (weiteres Vorgehen) ergeben.

Federführung: Geschäftsleitung

Datum: 26.08.2022

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	26.09.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Zweckverband Kommunale Verkehrssicherheit; Bestellung eines gekorenen
Verbandrats**

Mit e-mail vom 24.08.2022 informierte der Zweckverband Kommunale Verkehrssicherheit Oberfranken, Amberg, dass es in der letzten Verbandsversammlung im April 2022 bereits zum wiederholten Male Probleme mit der Beschlussfähigkeit gegeben habe.

Damit künftig wieder mehr Vertreter der angeschlossenen Kommunen an der Verbandsversammlung teilnehmen, besteht nun die Möglichkeit, einen oder mehrere gekorene Verbandsräte zu ernennen. Dabei handelt es sich in der Regel um Mitarbeiter der Verwaltung wie der Geschäftsleitung oder den zuständigen Sachbearbeiter.

Der gekorene Verbandsrat kann dann stellvertretend für den verhinderten Verbandsrat an der Verbandsversammlung teilnehmen und seine Stimme abgeben. Hierzu benötigt der Zweckverband einen Stadtratsbeschluss.

Art. 39 GO Stellvertretung; Übertragung von Befugnissen

(1) ¹Die weiteren Bürgermeister vertreten den ersten Bürgermeister im Fall seiner Verhinderung in ihrer Reihenfolge. ²Die weiteren Stellvertreter bestimmt der Gemeinderat aus der Mitte der Gemeinderatsmitglieder, die Deutsche im Sinn des Art. 116 Abs. 1 des Grundgesetzes sind.

(2) Der erste Bürgermeister kann im Rahmen der Geschäftsverteilung (Art. 46) einzelne seiner Befugnisse den weiteren Bürgermeistern, nach deren Anhörung auch einem Gemeinderatsmitglied und in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung einem Gemeindebediensteten übertragen; eine darüberhinausgehende Übertragung auf einen Bediensteten bedarf zusätzlich der Zustimmung des Gemeinderats.

Gem. § 17 der GeschO des Stadtrats übernehmen für den Fall gleichzeitiger Verhinderung der Bürgermeister (bei der Stadt Altdorf des Ersten, Zweiten und Dritten Bürgermeisters) die Fraktionsvorsitzenden in der Reihenfolge CSU, SPD, GRÜNE, FW/UNA, deren Vertretung.

Die Verwaltung schlägt als weiteren (gekorene) Vertreter Herrn Bernd Bayerlein, Sachgebiet Bauverwaltung/Verkehrsamt (SG41) vor.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Altdorf bei Nürnberg ist dem Zweckverband Kommunale Verkehrssicherheit

beigetreten.

2. Die Stadt Altdorf bei Nürnberg hat die Aufgabe der Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 24 des Straßenverkehrsgesetzes,

a) die im ruhenden Verkehr festgestellt werden und

b) die Verstöße gegen die Vorschriften über die zulässige Geschwindigkeit von Fahrzeugen betreffen übertragen.

3. Zum Verbandsrat in der Verbandsversammlung des Zweckverbands wird bestimmt:

Erster Bürgermeister Martin Tabor und nachfolgend die gesetzlichen Vertreter

Zum Vertreter als gekorener Verbandsrat in der Verbandsversammlung des Zweckverbands wird bestimmt:

Herrn Bernd Bayerlein, SG41 Bauverwaltung/Verkehrsamt

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 13.05.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	26.09.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Bebauungsplan Nr. 55 "Am Tabakacker" Ortsteil Weinhof -Beratung zum Entwurf des Bebauungsplanes**

In der Sitzung des Stadtrates vom 12.12.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Tabakacker“ nach § 13b beschlossen.

In der Sitzung des Stadtrates vom 09.05.2022 wurde beschlossen, dass der geänderte Plan in Form der geänderten Baugrenze im Norden – als ausgleichenden Abstand zur Bestandsbebauung für die geringeren Abstandsflächen innerhalb des Gebiets - dem Gremium nochmals vorzulegen ist. Ebenso wurden zwischenzeitlich Abstimmungen mit dem KZV-Schwarzachgruppe getroffen. Auf die Sitzungsunterlagen der Sitzung vom 09.05.2022 wird verwiesen und Bezug genommen. Weiterhin wurden Änderungswünsche vorgetragen, welche nun in den Plan eingearbeitet wurden.

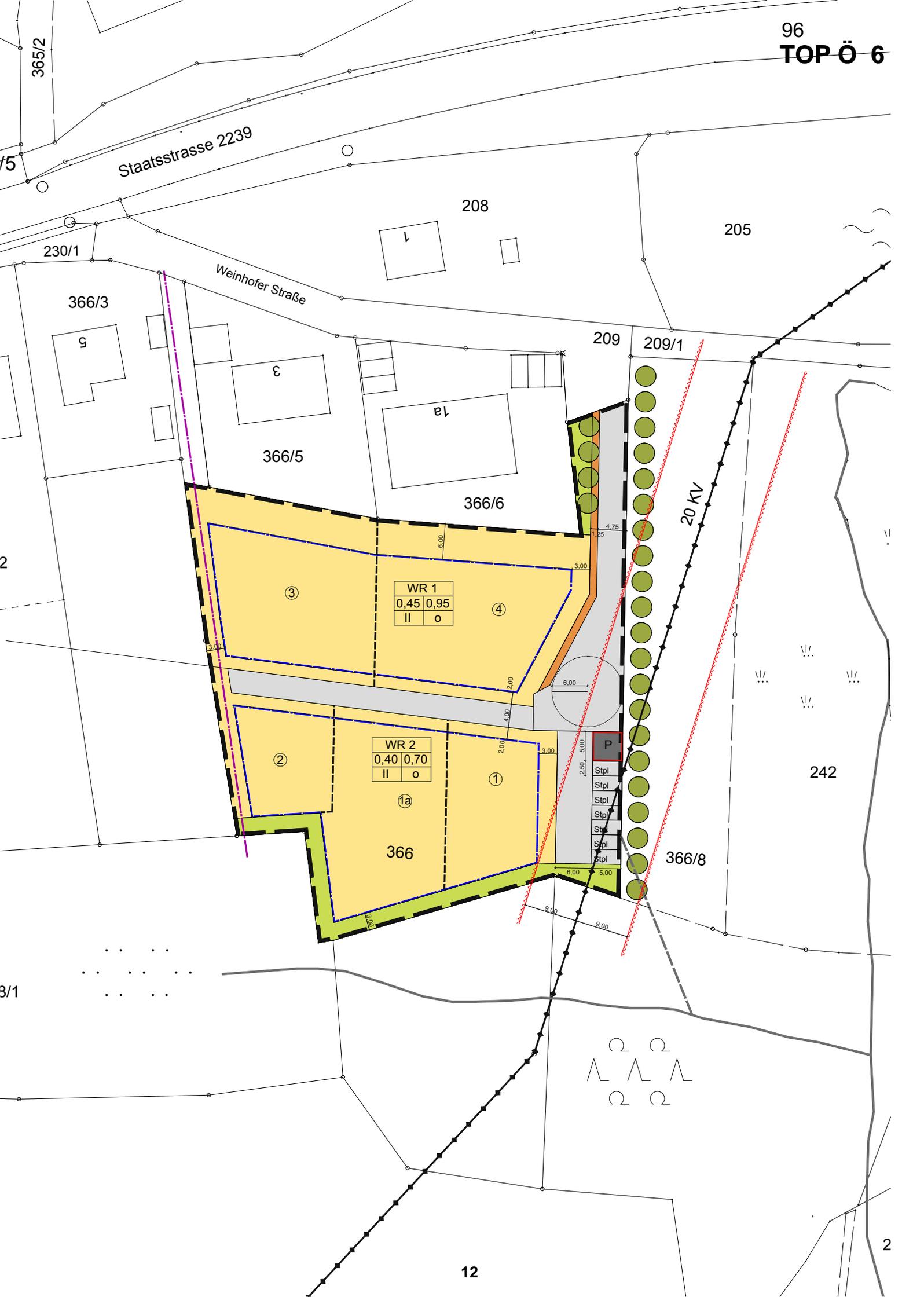
So wurde seitens des Planers dem Wunsch nach 6,0 Meter Abstand zur Bestandsbebauung im Norden Rechnung getragen. Ebenso wurde eine Verpflichtung zur Belegung der Dachflächen mit PV-Analgen aufgenommen.

In der heutigen Sitzung soll nun der angepasste Plan beraten werden.

Die Verwaltung empfiehlt, einen entsprechenden Beschluss zu fassen, dass nach Vorliegen des Städtebaulichen Vertrages in der darauffolgenden Sitzung die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu beschließen ist.

Beschlussvorschlag:**Beschluss 1:**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und billigt die vorliegenden Planunterlagen des Entwurfs für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“. Sobald der städtebauliche Vertrag abgeschlossen ist, soll in der kommenden Sitzung die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. § 13b BauGB beschlossen werden.



II Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BauGB, § 3 BauNvo)

 Wohngebiet
Wohnbaufläche ca. 3.345 m²

2. Maß der Baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr11 BauGB, § 16 BauNVO)

0,40 bzw. 0,45 Grundflächenzahl

0,70 bzw. 0,95 Geschossflächenzahl

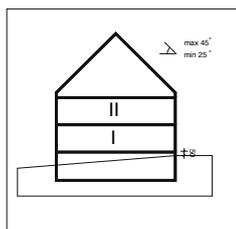
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II

3. Bauweise, Baugrenzen
(59 (1) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	offene Bauweise
	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Gesamtfläche ca. 4.576 m ²
	Entwässerungskanal Hauptsammler Bestand
	Parzellierungsvorschlag 4 Stück
	private Gehwege ca. 60 m ²
	private Grünflächen ca. 318 m ²
	Fahrbahnfläche, private Verkehrsfläche Verkehrsfläche ca. 830 m ²
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Gehölzen
	Flächen für Pumpwerk
	Oberirdische Stromleitung
	Schutzstreifen beidseitig 9 m
	Vorfluter
	Einleitung in Vorfluter
	Maßangaben in Meter (m)

WR 1	Art der baulichen Nutzung
0,40 0,90	Geschoßflächenzahl (GFZ)
II o	Bauweise
	Anzahl der Geschosse
	Grundflächenzahl (GRZ)

II Vollgeschosse WR 1 und WR 2



III Textliche Festsetzung

Die Stadt Altdorf bei Nürnberg wird im weiteren Verlauf als Stadt Altdorf bezeichnet und der Ortsteil Weinhof bei Altdorf als Weinhof.

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen

0. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan ist die zum Satzungsbeschluss jeweils gültige Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BAUNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz - Bundesnaturschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

1. Festsetzungen (S 9 BAUGB, aBAUNVO)

1.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung gemäß BAUGB § 9 (1) und §§ 1 bis 15 BAUNVO
Das Plangebiet ist als WR "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt angegebenen Werte nach § 17 BauNVO als Obergrenze, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt

1.3 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Baufeld WR 1: GRZ = 0,45 / GFZ = 0,95
Für das Baufeld WR 2: GRZ = 0,40 / GFZ = 0,70

1.4 Anzahl der Geschosse

Zulässig sind Gebäude der Geschossigkeit II.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgelegt

Im WR 1 ist die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern sowie Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern möglich.

Im WR 2 ist die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern sowie Reihenhäusern möglich.

In Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind maximal 2 Wohneinheiten möglich.

Die Abstandsflächen im Baugebiet gemäß Art 6 BayBO sind einzuhalten, soweit dies nicht anderes im Planeintrag durch Baugrenzen festgelegt ist

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) 2 und 4 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen sowie durch die Grundflächenzahl bestimmt.

1.7 Gestaltung der Gebäude (§ 18 BauNVO)

Die fertige Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK-EG) darf maximal 50 cm über dem Straßenbezugspunkt (Fahrbahnmitte) gegenüber dem Eingang liegen.

1.7.1 Gebäudehöhe

Bauausführung WR 1 (II)
Satteldach oder Walmdach
max. Gebäudehöhe 14,00 m

Bauausführung WR 2 (II)
Satteldach oder Walmdach
max. Gebäudehöhe 11,00 m

1.7.3 Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer auszuführen. Die Dachneigungen müssen im Bereich von 25 bis 45 Grad Grad liegen. Gauben und Zwerchgiebel sind zugelassen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z.B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

1.7.4 Fassadengestaltung

Es gibt keine Einschränkungen hinsichtlich der Fassadengestaltung

1.7.5 Solarenergie

Es sind auf mindestens 20 % der Hauptdächer der nutzbaren Dachfläche Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgeannten Anlagen, unabhängig von der Dach-form, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Freistehende Photovoltaikanlagen und freistehende Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.

1.7.6 Garagen/Carports

Garage- bzw Carportdächer sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis max. 3° Neigung auszuführen. Garagen und Carports sind auch außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen zulässig. Die Garagen bzw Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

1.8 private Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude (§9 (1) 4 BauGB und § 12 und 14 BauNVO)

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt nach der Stellplatzverordnung der Stadt Altdorf.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen der Satzung der Stadt Altdorf über die erforderliche Zahl von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 23.03.2009) zu erfolgen.

Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die für eine selbstständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFlV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln und jeweils auf volle m² nachvollziehbar auf- oder abzurunden.

Bei Doppelhaushälften dürfen notwendige Stellplätze, die nachweislich zu einer Wohneinheit gehören und sich auf dem Grundstück des jeweiligen Wohngebäudes befinden, auch hintereinander angeordnet werden. Die festgesetzten Baugrenzen sowie Flächen für Garagen und Stellplätze dürfen in diesem Fall um die Tiefe des Stellplatzes überschritten werden.

Werden die Stellplätze einer Wohneinheit hintereinander ausgeführt, ist darauf zu achten, dass die notwendige Mindestlänge für Stellplätze von 5,00 m vor dem dann „gefangenen Stellplatz“ gewährleistet ist. Soweit der gefangene Stellplatz als Garage ausgeführt ist, wird empfohlen die Länge des vor der Garage befindlichen Stellplatzes um den Schwungbereich des Garagentores zu vergrößern, so dass eine Begehrbarkeit der Garage jederzeit ohne Rangieren möglich ist. Bei Anlage von Stellplätzen hintereinander ist mit Rangierverkehr und Beeinträchtigungen in der Nutzung zu rechnen. Die Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen

1.9 Fläche für Ver-Entsorgungsanlagen (§9 (1) Nummern 12, 14 und (6) BauGB)
 Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt wie im gesamten Ortsteil Weinhof, durch den Anschluss an das Mischsystem der bestehenden Ortskanalisation des Hauptsammlers der durch das Baugebiet verläuft. Die Parzelle 2 und 3 sind direkt an den Hauptsammler anzuschliessen, die Parzellen 1 und 4 sind mittels eines Pumpwerks in den Hauptsammler zu entwässern. Die Kabeltrassen sind bevorzugt innerhalb der Gehwege vorzusehen.

1.10 Einfriedungen
 Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zwischen den Einheiten sind Einfriedungen die als Sichtschutz fungieren mit einer Höhe bis 2,00 m zugelassen. Im Sinne des Artenschutzes müssen zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freigelassen werden, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen.

1.11 Bauliche Nebenanlagen
 Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i.S.d § 14 BauNVO Nebengebäude (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO sind bei Doppelhaushälften bis zu einer Einzelgröße von max. 20 m² Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 35,00 m² zulässig. Die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten.

1.12 Denkmäler
 Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 oder die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Nürnberger Land, Waldluststraße 1, 91207 Lauf a. d. Pegnitz, Tel. 09123/9500 zu verständigen.

1.13 Altlasten
 Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von altlastverdächtigen 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.

2. Textliche Festsetzung zur Grünordnung und zum Artenschutz

Die Vorgaben des nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplanes werden erfüllt. Es wurde eine Verträglichkeitsabschätzung (FFH) und Untersuchungen bzgl. des Artenschutzes (SAP) Schwerpunkt Fledermaus Habitat durchgeführt. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Festsetzungen der Grünordnung und zum Artenschutz durch geeignete Planzeichnung z.B. Freiflächengestaltungsplan darzustellen

2.1 Bepflanzungsgebot

Die auf privaten Grundstücken vorgesehenen Randbegrünungen sind durch die Privateigentümer durchzuführen. Die Bepflanzungen sind fachgerecht zu unterhalten. Es sind in der Randbegrünung 3 standorttypische Sträucher je 10 m zu pflanzen. Für raumbildende Strauchpflanzungen sind vorwiegend standorttypische Arten zu verwenden.

Die Strauchpflanzungen sind nachhaltig und fachgerecht zu unterhalten. Bei eventuellem Ausfall ist artgerecht nach zu pflanzen. Bei Pflanzen sind die Grenzabstände, nach Art. 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum BGB, zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten.

Bei der Durchführung der Pflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume und Sträucher in mind. 2,50 m Entfernung von Fernmeldeleitungen und den Kabeltrassen der Versorgungsunternehmen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelnen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Abstände zu privaten Grundstücken sollen für Bäume 2,00 m und für Sträucher 0,60 m betragen. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß der nachfolgenden Artenliste in Halb- oder Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Gebäude abzuschließen. Ein Freiflächengestaltungsplan soll vorgelegt werden.

Stein- und Kiesgärten aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.), mit Flächen größer 10 m² sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden.

Im Bereich des Planungserimeters sind reine Schottergärten verboten.

Artenliste:

Großkronige Bäume:

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

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

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

Sträucher > 2m:

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

Kletterpflanzen:

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

Heckenpflanzen:

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

Dachbegrünung:

Sedum-Ansaaten:	Fetthennen i.A. / i.S
Sedum i.A. / i.S	
Gräser:	
Agrostis tenuis	Rotes Straugras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwinge
Kräuter / Stauden:	
Dianthus cartusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

Die gültigen FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten. *Kennzeichnungen als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Spielorten für Kinder wird gewarnt.

2.2 Oberboden

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen vorher abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

3. Hinweise, Empfehlungen für Dachflächenwasser und Oberflächenwasser

3.1 Regenwassernutzung

Eine Regenwassernutzung ist grundsätzlich zu begrüßen und soll möglichst vorgesehen werden. Es wird pro 100 m² überbaute Grundstücksfläche (Wohnfläche) ein Speichervolumen mit mindestens 5 m³ zur Regenwassernutzung empfohlen. Das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Bereiche wird in den nahegelegenen Vorfluter geleitet und somit wieder dem natürlichen Wasserkreislauf unmittelbar zugeführt und der bestehende Mischwasserkanal entlastet.

Bei Versickerung des Regenwassers sind die konkreten Bodenverhältnisse vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich zu prüfen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten. Die Eignung des Untergrundes für eine Versickerung muss sichergestellt sein und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand mindestens 1,00 m betragen.

Das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Bereiche wird in den nahegelegenen Vorfluter geleitet und somit wieder dem natürlichen Wasserkreislauf unmittelbar zugeführt.

3.2 Wasserrecht

Das kleine Baugebiet ist wie der gesamte Ortsteil Weinhof im Mischsystem zu entwässern. Bei Lokal auf den Privatgrundstücken unschädlich zurückgehaltenes und eventuell versickertes Oberflächenwasser muss die Bodenverhältnisse unbedingt beachten.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht genehmigungsfähig.

Bauwasserhaltung bedarf gem. BayWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für die etwaige Versickerung von Niederschlagswasser sind die jeweils gültigen Verordnungen in Verbindung mit den technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) anzuwenden. Sollten die Vorgaben der gültigen Niederschlagswasserverordnung überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

3.3 Grundwasserstand/Untergrunderkundung

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, ob Schichtenwasser ansteht.

4. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. §10 (BauGB) rechtsverbindlich.

IV Verfahrensvermerk

1. Die Stadt Altdorf hat in der Sitzung vom xx.xx.xxxx die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Tabakacker" im Verfahren nach §13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amXX.XX.XXXX. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Altdorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom XX.XX.XXXX den Bebauungsplan mit Grünordnung "Tabakacker" in der Fassung vom XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.

....., den

.....
(Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

....., den

(Stadt Altdorf)

6. Der Bebauungsplan mit Grünordnung "Tabakacker" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Altdorf zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

....., den

(Stadt Altdorf)

.....
(Bürgermeister)



Stadt Altdorf
Röderstraße 10
90518 Altdorf b. Nürnberg

BACHMANN
ARCHITEKT | STADTPLANER | BDA

Bachmann Architekt | Stadtplaner | BDA
90408 Nürnberg Uhlandstraße 20 (0911) 366 800 93

Vorhaben : **Stadt Altdorf**
Erschließung Baugebiet " Am Tabakacker"

BEBAUUNGSPLAN Nr. 55 " Am Tabakacker"

Einzelheit : **Stand: Entwurf**

Projekt-Nr :

Maßstab :
1 : 500

	Datum	Name	Plan Nr.
gez. :			
bearb. :			
geänd. :			

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 15.06.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	26.09.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Vollzug der Baugesetze, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 "Am Ziegelholz" - Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung

In der Sitzung des Stadtrates vom 04.10.2021 wurde die Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Ziegelholz“ beschlossen.

Auf die Sitzungsunterlagen dieser Sitzung wird hingewiesen und Bezug genommen.

In der Sitzung des Stadtrates vom 21.02.2022 wurde die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde im Zeitraum vom 21.03-25.04.2022 durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von folgenden Behörden und Personen Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Ziegelholz“ eingebracht.

1. Gemeinde Berg
2. Gemeinde Leinburg
3. Gemeinde Offenhausen
4. Markt Feucht
5. Landratsamt Nürnberger Land
6. Landratsamt Nürnberger Land – Staatliches Gesundheitsamt
7. Landratsamt Nürnberger Land - Straßenverkehrsbehörde
8. Planungsverband Region Nürnberg
9. Regierung von Mittelfranken
10. Regierung von Oberbayern, Bergamt Nordbayern
11. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
12. Staatliches Bauamt Nürnberg
13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg
14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
15. Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken
16. N-ERGIE Netz GmbH
17. PLEdoc GmbH
18. Stadtwerke Altdorf
19. TenneT TSO GmbH
20. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

21. DFS Deutsche Flugsicherung
22. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
23. Handelsverband Bayern
24. Handwerkskammer für Mittelfranken
25. Industrie und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken
26. Immobilien Freistaat Bayern
27. Kreisbrandrat des Landkreises Nürnberger Land
28. Landesbund für Vogelschutz (LBV)
29. Polizeiinspektion Altdorf
30. Bund Naturschutz

Beschluss 1 Gemeinde Berg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Berg wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 2 Gemeinde Leinburg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Leinburg wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 3 Gemeinde Offenhausen

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Offenhausen wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 4 Markt Feucht

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Marktes Feucht wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 5 Landratsamt Nürnberger Land

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Landratsamtes Nürnberger Land wird zur Kenntnis genommen, und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Planungsrecht:

Die Aussagen zur Änderung des Flächennutzungsplans werden im parallelen Verfahren gesondert behandelt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan wird erst in Kraft gesetzt, wenn die Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt und bekannt gemacht wird. Somit ist keine gesonderte

Genehmigung des Bebauungsplans erforderlich.

Im vorliegenden Bebauungsplan war bestimmt, dass mit der Rechtskraft des neuen Bebauungsplans die bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben außer Kraft treten. Diese Vorgehensweise ist rechtlich zu lässig. Im Sinne der Klarstellung wird die Vorgehensweise nun wie folgt geändert:

Es erfolgt eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 8 mit Rücknahme des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für den nun überplanten Bereich. Die mit der Aufhebung entfallenden Ausgleichsflächen werden im Rahmen des Änderungsverfahrens neu geregelt. Die Neuregelung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Diese Vorgehensweise erfolgt im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans.

Immissionsschutz

Das Schallschutzgutachten wurde unter Beachtung der Hinweise der Abteilung Immissionsschutz ergänzt und liegt als neuer Bericht dem Entwurf der Bauleitplanung bei. Hierbei wurden auch die zwischenzeitlich vorgenommene verkehrsrechtliche Anordnung der Geschwindigkeitsbegrenzung auf max. 50 km/h in der Ortsdurchfahrt von Unterwellitzleithen rechnerisch mitberücksichtigt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es hierdurch nicht mehr zu einer weiteren Überschreitung der Schwellen zur Gesundheitsgefährdung kommt und die zu erwartenden Veränderungen der Immissionsbelastungen weiterhin als hinreichend verträglich für die untersuchten Immissionsorte zu erachten sind. Mit der nun erfolgten Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in der Ortsdurchfahrt wurde die Immissionsbelastung reduziert.

Die Ausführung von Außenbeleuchtung als LED-Technik ist als Vermeidungsmaßnahme V3 unter 6.7 der textlichen Festsetzungen bereits enthalten. Sie wird um die Angabe des Lichttemperaturhöchstwertes von max. 3000 K ergänzt.

Der Verweis auf die Richtlinie ist in den Unterlagen bereits enthalten. Er wird bzgl. der Notwendigkeit der Anwendung auf PV-Anlagen ergänzt. Auswirkungen auf die Planungen werden nicht erwartet.

Der Hinweis zum Baugenehmigungsverfahren wird zur Kenntnis genommen. Hierüber ist im Einzelfall des konkret beantragten Vorhabens zu entscheiden. Eine Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht möglich, da die im Bauantragsverfahren vorzulegenden Unterlagen abschließend im Rahmen der Bauvorlagenverordnung zur Bayerischen Bauordnung geregelt werden.

Die Immissionskonflikte können entsprechend der erfolgten Abwägung und der getroffenen Festsetzungen hinreichend sicher gelöst werden.

Naturschutz

Zu 1:

Ziffer 5.4 der Festsetzungen regelt Werbeanlagen. Die Anwendung insektenfreundlicher LED-Leuchttechnik ist unter Ziffer 6.7 V2 bereits in den Unterlagen enthalten gewesen. Sie wird um die Angabe des Lichttemperaturhöchstwertes von max. 3000 K sowie die Minimierung auf die planerisch notwendigen Beleuchtungen ergänzt.

Zu 2:

Von einer verpflichtenden Festsetzung der als Anlage beigefügten Vorschlagsliste soll weiterhin abgesehen werden. Abweichungen mit alternativ geeigneten Arten wären bei Festsetzung der Vorschlagsliste nur als Befreiung von den Festsetzungen möglich. Dies wird als unverhältnismäßig erachtet, insbesondere, da auch im Pflanzenbereich nicht durchgehend immer von der unmittelbaren Verfügbarkeit der Pflanzen ausgegangen werden kann. Im Sinne der Verwendung wird bzgl. des standortheimischen Pflanzenmaterials eine Ergänzung um den jeweils betreffenden Naturraum aufgenommen.

Die Bevorzugung von Wildobst- und Wildbeerensträuchern für die Heckenpflanzungen wird

gelöscht. Sie war ursprünglich als Empfehlung eines Artenschutzgutachters für Vögel im Sinne der Verbesserung des Nahrungsangebotes für Vögel aufgenommen. Dem Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde kann aber gefolgt werden. Die betreffenden Arten werden zudem aus der Vorschlagsliste Bepflanzungen gelöscht.

Der Umsetzungszeitraum vor die verpflichtenden Pflanzmaßnahmen wird entsprechend der Empfehlung der Fachbehörde geändert.

Die bisher getroffene Festsetzung betrifft ausschließlich tatsächliche Besucherstellplätze. Mitarbeiter sind nicht als „Besucher“ zu verstehen. Dem Vorschlag wird aber trotzdem nach sorgsamer Abwägung im Sinne der Eindeutigkeit der Festsetzung und Gewährleistung einer guten Durchgrünung des Planungsgebiets gefolgt. Es wird eine Ausnahme für temporäre oberirdische Stellplätze aufgenommen, wenn diese max. 7 Jahre oberirdisch angelegt sind und anschließend mit baulichen Anlagen überbaut werden.

Die betreffenden Hecken befinden sich gem. dem erfolgten Grundstücksaufmaß außerhalb der überplanten Flächen auf dem Grundstück der Staatsstraße. Somit können für die dortigen Hecken auch keine Festsetzungen aufgenommen werden. Da es sich aber zum Hecken auf einem Fremdgrundstück handelt, dürfen dort auch keine Eingriffe erfolgen.

Die Anregungen der Fachbehörde bzgl. der Festsetzung 6.5 werden aufgenommen.

Die Bestimmungen zu den Ausgleichsflächen werden insgesamt entsprechend der überarbeiteten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie den überarbeiteten Ausgleichsflächen entsprechend konkretisiert.

Die zeichnerische Festsetzung ist in Kombination mit der Festsetzung Ziffer 6.3 zu lesen. Hiermit ist der Forderung der Fachbehörde hinreichend Rechnung getragen.

Zu 3:

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde unter Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen der Fachbehörde überarbeitet. Der neu ermittelte Ausgleichsbedarf ist entsprechend dem Entwurf der Bauleitplanung beigefügt.

Zu 4:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen wurden neu bestimmt. Die Polderfläche ist nicht mehr als Ausgleichsfläche berücksichtigt.

Die Funktion der bisherigen Heckenstrukturen wird in den textlichen Erläuterungen des Bebauungsplans ergänzt. Die bisher für den Nordrand der überplanten Flächen geplanten Heckenstrukturen werden intensiviert und durch Gehölzstrukturen als Trittsteinbiotope ergänzt. Zusätzlich erfolgt ein flächengleicher Ausgleich der gesamten überplanten bestehenden Heckenstrukturen. Es werden Neupflanzungen zur Biotopvernetzung am Nordrand der nun überplanten Flächen (ca. 950 m²) vorgenommen sowie zusätzlich 2.600 m² Ersatzpflanzungen zur Biotopvernetzung am Nordrand des Baugebiets Gewerbegebiet Unterwellitzleithen durchgeführt. Somit ist der Eingriff sowohl lokal als auch insgesamt angemessen ausgeglichen zu erachten. Der Eingriff ist zusätzlich zudem in der flächenbezogenen Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und wird dort nochmals ausgeglichen.

Die Aussagen zum Naturraum werden zur Kenntnis genommen, an der Abwägungsentscheidung wird festgehalten. Das fehlende Wort in der Begründung wird ergänzt.

Zu 5:

Das artenschutzrechtliche Gutachten liegt zwischenzeitlich vor. Besonders geschützte Tierarten sind von den Planungen nicht betroffen. Es sind lediglich Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in die bestehenden Heckenstrukturen am Nordrand notwendig, welche bereits beachtet sind. Das Fachgutachten wird dem Entwurf der Bauleitplanung beigefügt.

Reptilien wurden während der artenschutzrechtlichen Untersuchungen nicht festgestellt, so

dass die mitgeteilten Hinweise nicht einschlägig sind.

Das artenschutzrechtliche Gutachten liegt nun vor und ist dem Entwurf der Bauleitplanung beigelegt. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Die Ausgleichsplanung wurde in Abstimmung mit der Fachbehörde fortgeführt. Somit ist den wesentlichen Einwänden der Fachbehörde Rechnung getragen.

Bodenschutz

Die Hinweise zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassungen hieraus.

Wasserrecht

Die Aussagen und Hinweise zum Wasserrecht werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzung der Planung beachtet. Auf Ebene der Bauleitplanung kann von einer ausreichenden Beachtung ausgegangen werden, so dass keine Änderungen der Planungen erforderlich sind. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend der Anregungen konkretisiert.

Tiefbauamt

Die Aussagen der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen und die Planung fortgeführt.

Die Aussagen zum Abwägungsgebot werden zur Kenntnis genommen. Ihm wurde mit der vorliegenden Abwägung angemessen Rechnung getragen.

Beschluss 6 Landratsamt Nürnberger Land – Staatliches Gesundheitsamt

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Landratsamtes Nürnberger Land – Staatliches Gesundheitsamt wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 7 Landratsamt Nürnberger Land – Straßenverkehrsbehörde

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Landratsamtes Nürnberger Land – Straßenverkehrsbehörde wird zur Kenntnis genommen, und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die Mitteilungen bzgl. der zukünftig zulässigen Höchstgeschwindigkeit in der Ortsdurchfahrt von Unterwellitzleithen werden zur Kenntnis genommen und bei den Ermittlungen im Schallschutzgutachten berücksichtigt. Die entsprechende Beschilderung wurde bereits angebracht.

Die Stadt Altdorf ist bisher davon ausgegangen, dass die untere Straßenverkehrsbehörde bei Planungen als Fachabteilung zentral durch das Landratsamt mitbeteiligt wird. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird die Stadt Altdorf die untere Straßenverkehrsbehörde zukünftig bei betreffenden Verfahren direkt beteiligen.

Beschluss 8 Planungsverband Region Nürnberg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Planungsverbandes Region Nürnberg wird zur Kenntnis genommen, und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die vorliegende Planung ergeben sich nicht. Eine weitergehende Erweiterung der nun überplanten Flächen nach Südosten ist von der Stadt Altdorf weder kurz noch mittelfristig geplant. Im dortigen Bereich befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet der Stadtwerke Altdorf, so dass auch aus diesem Grund keine entsprechende Entwicklung zu erwarten ist. Die Belange des Trenngrüns sind bei der Planung angemessen beachtet.

An der Planung wird festgehalten.

Beschluss 9 Regierung von Mittelfranken

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen, und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die vorliegende Planung ergeben sich nicht. Die Belange des Trenngrüns sind bei der Planung angemessen beachtet.

An der Planung wird festgehalten.

Beschluss 10 Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 11 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg wird zur Kenntnis genommen, und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Im Bebauungsplan kann keine konkrete Aussage zur tatsächlichen Entwässerung des Planungsgebietes getätigt werden. Vielmehr ist grundsätzlich zu prüfen und abzuwägen, ob und unter welchen Rahmenbedingungen eine Entwässerung der überplanten Flächen möglich ist. Dies ist mit getroffenen Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans hinreichend sichergestellt.

Dem Vorentwurf des Bebauungsplans lag ein Bodengutachten bei, im Rahmen dessen auch Versickerungsversuche im Plangebiet durchgeführt wurden. Bereits hieraus ist erkennbar, dass eine vollständige örtliche Versickerung aller Voraussicht nach nicht möglich sein wird. Deshalb wurde ein gedrosseltes Ableitungskonzept bei den Planungen des Bebauungsplans berücksichtigt und festgesetzt. Somit ist auch den Maßgaben des WHG umfassend Rechnung getragen.

Die notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisansträge werden rechtzeitig gestellt und im Vorfeld mit der Fachbehörde abgestimmt.

Dem WWA wurde zusätzlich zwischenzeitlich das konkrete aktuelle Entwässerungskonzept des Vorhabenträgers zur Information übermittelt. Eine Rückmeldung ist bisher nicht erfolgt, so dass davon ausgegangen wird, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Entwässerungskonzeption bestehen.

Die Notwendigkeit eines Überflutungsnachweises ergibt sich bereits aus DIN 1986-100 und wurde zusätzlich als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisansträge werden rechtzeitig gestellt und im Vorfeld mit der Fachbehörde abgestimmt. Auf Ebene des Bebauungsplans wird mit hinreichender Sicherheit von einer ausreichend gesicherten Entwässerungsmöglichkeit des Planungsgebietes ausgegangen. Der Abwassertechnische Entwurf wird fortgeschrieben.

Aussagen zum Umgang mit urbanen Sturzfluten sind in den Unterlagen zum Bebauungsplan bereits enthalten.

Beschluss 12 Staatliches Bauamt Nürnberg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg wird zur Kenntnis genommen, und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt.

Die Bauverbotszone ist, wie beschrieben, bei den Planungen, bereits beachtet. Es wurden Ausnahmetatbestände für Fahrwegen, unterirdischen Versorgungsanlagen, Entwässerungsgräben, Böschungen zur Geländemodellierung, Erdwällen und Einfriedungen vorgesehen. An diesen Ausnahmen soll auch nach intensiver Würdigung festgehalten werden. Es handelt sich bei der betreffenden Bauverbotszone um einen nur ca. 250 m langen Abschnitt der Staatsstraße zwischen zwei faktischen Ortsdurchfahrten mit unmittelbar an den bestehenden Straßenbestandteilen anschließenden Bebauungen. Im betreffenden Bereich verläuft parallel der Staatsstraße zudem bereits ein Geh- und Radweg. Ein weitergehender Ausbau der Staatsstraße in Richtung Planungsgebiet ist fachlich nicht zu erwarten. Die festgesetzten Ausnahmen könnten im Zweifelsfall auch ohne erheblichen Aufwand zurückgebaut werden, so dass an diesen festgehalten werden kann.

Die Hinweise zu Werbeanlagen sind umfassend beachtet.

Die Erschließung der überplanten Flächen erfolgt von Norden. Der Hinweis ist beachtet.

Unmittelbare Grundstückszufahrten von Staatsstraße sind nicht geplant.

Die Aussagen zur Kostentragung von Lärmschutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Erläuterungen in der Begründung des Bebauungsplans werden überarbeitet. Zwischenzeitlich wurde vom Landratsamt Nürnberger Land eine reduzierte zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Ortsdurchfahrt Unterwellitzleithen angeordnet. Dies wurde bei der Überarbeitung des Lärmschutzgutachtens berücksichtigt und die festgestellten Belastungen einer sach- und fachgerechten Abwägung zu geführt. Im Ergebnis dieser Abwägung wurde eine Verträglichkeit der vorliegenden Planung festgestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt unabhängig von der bestehenden Entwässerung der Staatsstraße.

Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße werden nicht vorgenommen.

Auswirkungen aus den regulären Verkehr auf der Staatsstraße auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Ein Hinweis auf den Ausschluss von Blendungen der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße wird in Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Aussagen zum Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich hieraus keine Veranlassung.

Die Fachbehörde wird an den weiteren Verfahrensschritten beteiligt.

Beschluss 13 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg wird zur Kenntnis genommen. Dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung werden die erbetenen Informationen nach Rechtskraft zur Verfügung gestellt.

Beschluss 14 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Bereich Landwirtschaft:

Die Aussagen zur Landwirtschaft und Flächeninanspruchnahme werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen ergeben sich hieraus nicht.

Die Einwertung der Ausgleichsfläche 1371 wird entsprechend der Angabe der Fachbehörde korrigiert. Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um ein unterdurchschnittlich ertragsfähiges Flurstück (Ackerzahlen von 18 – 34). In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soll hier in größerem Umfang einen Beitrag zur Verbesserung der naturräumlichen Situation der leergeräumten Feldflur auf der Hochebene bei Oberrieden geleistet werden. An der Ausgleichsfläche wird festgehalten.

Die Weiternutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche ist daher sinnvoll mit den beabsichtigten Maßnahmen nicht möglich. Die Auswirkungen auf die Landwirtschaft sind hier in der Abwägung als hinnehmbar zu erachten.

Dem Hinweis zum Ökokonto wird gefolgt. Dies ist auch die Zielabsicht der Stadt Altdorf bei der Gesamtüberplanung des Flurstücks 1371.

Bereich Forsten

Die Aussagen des Bereichs Forsten zu den angrenzenden Waldflächen und der Baumfallzone werden zur Kenntnis genommen.

Sie sind bei der Planung beachtet.

Die Aussagen zur Feuergefahr werden in die Begründung zum Bebauungsplans und weiterhin als Hinweis auf dem Planblatt aufgenommen.

Beschluss 15 Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 16 N-ERGIE Netz GmbH

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen und

wird in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die Aussagen zum Stromversorgungs-netz werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Versorgung durch die Stadtwerke Altdorf

Die Aussagen zur Gasversorgung werden dem konkreten Vorhabenträger zur Information übermittelt.

Die Aussagen zu Mindestabständen werden erläuternd nochmal in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Die Hinweise zu Baumstandorten sind bereits entsprechend enthalten.

Weiteres ist aus der Stellungnahme nicht veranlasst.

Beschluss 17 PLEdoc GmbH

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der PLEdoc GmbH wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet ergeben sich hieraus keine bzgl. der zwischenzeitlich bestimmten Ausgleichsflächen nochmals gesondert beteiligt.

Beschluss 18 Stadtwerke Altdorf

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Stadtwerke Altdorf wird zur Kenntnis genommen und wird in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Wasser:

Die Aussagen zur Wasserversorgung und Verlegung von Wasserleitungen sowie anderen Versorgungstrassen werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

Die Aussagen zur Löschwasserversorgung sind entsprechend bereits beachtet.

Strom:

Die Aussagen zur Stromversorgung und den bestehenden Leitungen werden bei der Konkretisierung der Planungen durch den Vorhabenträger bei der Erschließungsplanung beachtet und die Planungen mit den Stadtwerken Altdorf weiter abgestimmt.

Die Aussagen zur örtlichen Einweisung, Kostentragung sowie Zeitpunkt der Bekanntgaben von Bauabsichten werden dem Vorhabenträger zur Beachtung übermittelt.

Beschluss 19 TenneT TSO GmbH

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der TenneT TSO GmbH wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 20 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 21 DFS Deutsche Flugsicherung GmbH

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 22 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 23 Handelsverband Bayern

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Handelsverbandes Bayern wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 24 Handwerkskammer für Mittelfranken

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Handwerkskammer für Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 25 Industrie und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Industrie und Handelskammer für Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 26 Immobilien Freistaat Bayern

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme Immobilien Freistaat Bayern wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung.

Das staatliche Bauamt Nürnberg wurde gesondert beteiligt. Es erfolgte eine gesonderte Abwägung der Stellungnahme.

Beschluss 27 Kreisbrandrat des Landkreises Nürnberger Land

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Kreisbrandrates des Landkreises Nürnberger Land wird zur Kenntnis genommen und wird in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die Aussagen zur Löschwasserversorgung und Ausführung der Hydranten werden bei der weiteren Erschließungsplanung sowie der konkreten Vorhabenplanung beachtet.

Die Aussagen bzgl. Feuerwehrezufahrten und Umfahrten werden bei der weiteren Erschließungsplanung beachtet. Sie sind grundsätzlich bereits im Abschnitt 11 der Begründung eingeflossen.

Der Hinweis zur Kennzeichnung wird im Zuge der Brandschutzplanung bzw. der Planung der Rettungswegepläne u.ä. berücksichtigt.

Beschluss 28 Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV)

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 „Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz wird zur Kenntnis genommen und wird in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Der Vorwurf eines „sorglosen“ Umgangs mit dem Arten und Naturschutz wird zurückgewiesen! Mit der durchgeführten Beteiligung wurde die frühzeitige Unterrichtung gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Eine abschließende Beurteilung aller Fachkomplexe kann und muss daher noch nicht vorliegen. Vielmehr dient die frühzeitige Unterrichtung auch dazu, abwägungsrelevante Themen zu sammeln, um diese einer sachgerechten Abwägung zuzuführen. Im Vorfeld der Planungen wurde eine sorgsame Prüfung von Standortalternativen durchgeführt, im Ergebnis aber festgestellt, dass der nun überplanten Standort am besten geeignet ist.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde zwischenzeitlich abgeschlossen und wird der Entwurfsfassung der Planung beigelegt. Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass durch die Planungen keine Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind.

Die Auswirkungen auf heckenbrütende Arten werden durch die getroffenen Ersatzmaßnahmen gemindert.

Bzgl. der Überplanung der bisherigen Ausgleichsfläche am Südrand der bestehenden Gewerbestrukturen wurde im Vorfeld der Planungen eine sorgsame Abwägung zwischen den Möglichkeiten des Erhalts der als Ausgleich hergestellten Heckenstrukturen und den Entwicklungszielen der gewerblichen Nutzflächen. Beachtenswert war hierbei zudem, dass ein Teil der Heckenstrukturen im Zuge der Grabenpflege bereits zurückgenommen werden musste. Im Ergebnis dieser Abwägungen wurde, auch nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, eine Aufgabe der bisherigen Heckenstrukturen sowie die damit verbundene Ausgleichsfunktion als vertretbar erachtet. Es erfolgt ein angemessener Ausgleich. Im Bereich der bisherigen Heckenstrukturen werden im Sinne der Minimierung der Auswirkungen neue Heckenpflanzungen als Trittsteinelemente in der Biotopvernetzung festgesetzt. Diese werden um zusätzliche Gehölzpflanzungen ergänzt.

Der Heckeneingriff wird zu den Flächengleich durch Ersatzpflanzungen sowie durch Berücksichtigung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung beachtet.

Entsprechend der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens sind verpflichtende Nistkästen nicht erforderlich. Die geplanten Heckenersatzmaßnahmen sowie weiteren Heckenpflanzungen sind als ausreichend zu erachten. Zudem sind im Umfeld entsprechend besser geeignete Quartiere vorzufinden. Von gesonderten Festsetzungen wird daher abgesehen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird eine Empfehlung eingefügt. Dies ist als ausreichend zu erachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Ergänzung in der Begründung dargelegt. Seitens des Fachgutachters wurden jedoch keine verpflichtenden Vorgaben mitgeteilt, so dass hier keine besondere Festsetzung notwendig erscheint.

Die Maßgabe unter 3.2. dient der Klarstellung möglicher Bepflanzungen im Zuge der konkreten Planungen.

Beschluss 29: Polizeiinspektion Altdorf

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Polizeiinspektion Altdorf wird zur Kenntnis genommen und wird in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Der Hinweis zur Bereitstellung von Abstell- und Wartemöglichkeiten für LKW wird dem Vorhabenträger zur Beachtung übermittelt. Auf eine Festsetzung von entsprechenden Flächen im öffentlichen Bereich wird aber nach sorgsamer Abwägung unter Beachtung der Bestandssituation im städtebaulichen Umfeld verzichtet.

Die bestehenden öffentlichen Straßen sind ausreichend für die Befahrung mit LKW dimensioniert. Im privaten Bereich obliegt es dem konkreten Vorhabenträger für eine ausreichende Befahrbarkeit Rechnung zu tragen.

Beschluss 30 Bund Naturschutz

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 62 Am Ziegelholz“ der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bund Naturschutz wird zur Kenntnis genommen und wird in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Bzgl. der Überplanung der bisherigen Ausgleichsfläche am Südrand der bestehenden Gewerbestrukturen wurde im Vorfeld der Planungen eine sorgsame Abwägung zwischen den Möglichkeiten des Erhalts der als Ausgleich hergestellten Heckenstrukturen und den Entwicklungszielen der gewerblichen Nutzflächen. Beachtenswert war hierbei zudem, dass ein Teil der Heckenstrukturen im Zuge der Grabenpflege bereits zurückgenommen werden musste. Im Ergebnis dieser Abwägungen wurde, auch nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, eine Aufgabe der bisherigen Heckenstrukturen sowie die damit verbundene Ausgleichsfunktion als vertretbar erachtet. Auf Ebene des Erfolgs erfolgt ein angemessener Ausgleich. Im Bereich der bisherigen Heckenstrukturen werden im Sinne der Minimierung der Auswirkungen neue Heckenpflanzungen als Trittsteinelemente in der Biotopvernetzung festgesetzt. Diese werden um zusätzliche Gehölzpflanzungen ergänzt.

Der Heckeneingriff wird zudem Flächengleich durch Ersatzpflanzungen sowie durch Berücksichtigung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung beachtet.

Die Belange des Trinkwasserschutzgebietes sind bei der Planung beachtet. Mehr als unerhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Das Mindestmaß zur solaren Baupflicht wurde überprüft und auf 50 % geändert. Dieses Maß entspricht einem angemessenen Maß und berücksichtigt angemessen alle Abwägungsrelevanten Aspekte

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 15.06.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	26.09.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:
Vollzug der Baugesetze; 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf - Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung

In der Sitzung des Stadtrates vom 04.10.2021 wurde die Einleitung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf beschlossen.

Auf die Sitzungsunterlagen dieser Sitzung wird hingewiesen und Bezug genommen.

In der Sitzung des Stadtrates vom 21.02.2022 wurde die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde im Zeitraum vom 21.03-25.04.2022 durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von folgenden Behörden und Personen Stellungnahmen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes eingebracht.

1. Gemeinde Berg
2. Gemeinde Leinburg
3. Gemeinde Offenhausen
4. Markt Feucht
5. Landratsamt Nürnberger Land
6. Landratsamt Nürnberger Land – Staatliches Gesundheitsamt
7. Planungsverband Region Nürnberg
8. Regierung von Mittelfranken
9. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
10. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
11. Staatliches Bauamt Nürnberg
12. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
14. Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
15. N-ERGIE Netz GmbH
16. PLEdoc GmbH
17. Stadtwerke Altdorf
18. TenneT TSO GmbH
19. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr
20. DFS Deutsche Flugsicherung

21. Bundesaufsicht für Flugsicherung
22. Handelsverband Bayern
23. Handwerkskammer für Mittelfranken
24. Industrie und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken
25. Immobilien Freistaat Bayern
26. Kreisbrandrat des Landkreises Nürnberger Land
27. Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV)
28. Polizeiinspektion Altdorf
29. Bund Naturschutz

Beschlussvorschläge:

Beschluss 1 Gemeinde Berg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Berg wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 2 Gemeinde Leinburg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Leinburg wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 3 Gemeinde Offenhausen

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Offenhausen wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 4 Markt Feucht

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Marktes Feucht wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 5 Landratsamt Nürnberger Land

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Landratsamtes Nürnberger Land wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:

Planungsrecht

Die Fachstelle Naturschutz wurde gehört. Der Eingriff in die bestehende Ausgleichsfläche wird auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans bzw. durch Änderung des bestehenden Bebauungsplans umfassend ausgeglichen, so dass die auf Ebene des Flächennutzungsplans vorgesehene Aufgabe der bisher als Ausgleichsfläche dargestellten Fläche vertretbar ist. Die seitens der Fachstelle Naturschutz benannten Hinweise und Anregungen werden auf Ebene des Bebauungsplans beachtet.

An der Planung auf Ebene des Flächennutzungsplans wird daher festgehalten.

Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischenzeitlich fertiggestellt. Mit Ausnahme

eines erforderlichen Ausgleichs für den Eingriff in die bestehenden Heckenstrukturen ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf. Insbesondere sind keine besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten von der Planung betroffen.

Die Stellungnahme zum Bebauungsplan wird im dortigen Verfahren gesondert behandelt.

Immissionsschutz

Die Hinweise der Fachstelle bzgl. des Flächennutzungsplans werden zur Kenntnis genommen und die Planung entsprechend fortgeführt. Die weiteren Aspekte werden auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans abgewogen.

Naturschutz

Die Fachstelle hat bzgl. des Flächennutzungsplans keine Anregungen mitgeteilt. Die Planung wird entsprechend fortgeführt. Die weiteren Aspekte werden auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans abgewogen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischenzeitlich erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens wurden keine Sachverhalte festgestellt, welche eine Fortführung der Planung ausschließen. An der Planung wird daher festgehalten.

Bodenschutz

Die Aussagen der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen und die Planung fortgeführt.

Wasserrecht

Die Aussagen der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen und die Planung fortgeführt. Die weiteren Aspekte werden auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans abgewogen.

Tiefbauamt

Die Aussagen der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen und die Planung fortgeführt. Die Aussagen zum Abwägungsgebot werden zur Kenntnis genommen. Ihm wurde mit der vorliegenden Abwägung angemessen Rechnung getragen.

Beschluss 6 Landratsamt Nürnberger Land – Staatliches Gesundheitsamt

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Landratsamtes Nürnberger Land – Staatliches Gesundheitsamt wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 7 Planungsverband Region Nürnberg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Planungsverbandes Region Nürnberg wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die vorliegende Planung ergeben sich nicht. Eine weitergehende Erweiterung der nun überplanten Flächen nach Südosten ist von der Stadt Altdorf weder kurz noch mittelfristig geplant. Im dortigen Bereich befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet der Stadtwerke Altdorf, so dass auch aus diesem Grund keine entsprechende Entwicklung zu erwarten ist. Die Belange des Trenngrüns sind bei der Planung angemessen beachtet.

An der Planung wird festgehalten

Beschluss 8 Regierung von Mittelfranken

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im

Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die vorliegende Planung ergeben sich nicht. Die Belange des Trenngrüns sind bei der Planung angemessen beachtet.

An der Planung wird festgehalten.

Beschluss 9 Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 10 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden rechtzeitig durchgeführt.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Veranlassungen.

Beschluss 11 Staatliches Bauamt Nürnberg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Straßenbaulastträgers sind auf der für Flächennutzungspläne üblichen Detail-schärfe bei der Planung berücksichtigt.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Veranlassungen.

Beschluss 12 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nürnberg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird zur Kenntnis genommen.

Dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung werden die erbetenen Informationen nach Rechtskraft zur Verfügung gestellt.

Beschluss 13 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergeben sich hieraus keine Veranlassungen.

Die Anregungen und Hinweise werden auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans gesondert behandelt.

Beschluss 14 Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 15 N-ERGIE Netz GmbH

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 16 Pledoc GmbH

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Pledoc GmbH wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Veranlassungen. Der Vertreter der Versorger wird auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans gesondert beteiligt. Dies gilt auch für die zwischenzeitlich bestimmten Ausgleichsflächen.

Beschluss 17 Stadtwerke Altdorf

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Stadtwerke Altdorf wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist festzustellen, dass von einer hinreichend gesicherten Versorgung ausgegangen werden kann. Die Detailausführungen werden auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans gesondert behandelt.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergeben sich aus der Stellungnahme keine Veranlassungen.

Beschluss 18 TenneT TSO GmbH

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der TenneT TSO wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 19 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine

Veranlassung.

Beschluss 20 DFS Deutsche Flugsicherung GmbH

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 21 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 22 Handelsverband Bayern

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Handelsverbandes Bayern wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 23 Handwerkskammer für Mittelfranken

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Handwerkskammer für Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 24 Industrie und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Industrie und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 25 Immobilien Freistaat Bayern

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Immobilien Freistaat Bayern wird zur Kenntnis genommen. Das staatliche Bauamt Nürnberg wurde gesondert beteiligt. Deren Stellungnahme wurde gesondert behandelt und abgewogen. Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Veranlassungen.

Beschluss 26 Kreisbrandrat des Landkreises Nürnberger Land

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Kreisbrandrates des Landkreises Nürnberger Land wird zur Kenntnis genommen.

Die mitgeteilten Hinweise und Anregungen betreffen die konkrete Erschließung und Bauausführung.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Veranlassungen.

Beschluss 27 Landesbund für Vogelschutz

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Der Vorwurf eines „sorglosen“ Umgangs mit dem Arten und Naturschutz wird zurückgewiesen! Mit der durchgeführten Beteiligung wurde die frühzeitige Unterrichtung gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Eine abschließende Beurteilung aller Fachkomplexe kann und muss daher noch nicht vorliegen. Vielmehr dient die frühzeitige Unterrichtung auch dazu, abwägungsrelevante Themen zu sammeln, um diese einer sachgerechten Abwägung zuzuführen. Im Vorfeld der Planungen wurde eine sorgsame Prüfung von Standortalternativen durchgeführt, im Ergebnis aber festgestellt, dass der nun überplanten Standort am besten geeignet ist.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde zwischenzeitlich abgeschlossen und wird der Entwurfsfassung der Planung beigelegt. Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass durch die Planungen keine Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind.

Die Auswirkungen auf Heckenbrütende Arten können durch Ersatzmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans angemessen minimiert werden.

Die Belange des Artenschutzes sind somit umfassend gewahrt.

Bzgl. der Überplanung der bisherigen Ausgleichsfläche am Südrand der bestehenden Gewerbestrukturen wurde im Vorfeld der Planungen eine sorgsame Abwägung zwischen den Möglichkeiten des Erhalts der als Ausgleich hergestellten Heckenstrukturen und den Entwicklungszielen der gewerblichen Nutzflächen. Beachtenswert war hierbei zudem, dass ein Teil der Heckenstrukturen im Zuge der Grabenpflege bereits zurückgenommen werden musste. Im Ergebnis dieser Abwägungen wurde, auch nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, eine Aufgabe der bisherigen Heckenstrukturen sowie die damit verbundene Ausgleichsfunktion als vertretbar erachtet. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans erfolgt ein angemessener Ausgleich. Im Bereich der bisherigen Heckenstrukturen werden im Sinne der Minimierung der Auswirkungen neue Heckenpflanzungen als Trittsteinelemente in der Biotopvernetzung festgesetzt.

Die Verpflichtung zur Entwicklung von neuen Biotopvernetzungsstrukturen wird nun ergänzend zur bereits erfolgten Darstellung „Randeingrünung erforderlich“ auf Ebene des Flächennutzungsplans mit aufgenommen.

Die weiteren Anregungen werden auf Ebene des konkreten Bebauungsplanes behandelt-

Beschluss 28 Polizeiinspektion Altdorf

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergeben sich hieraus keine Veranlassungen.

Beschluss 29 Bund Naturschutz

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf bei Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Bzgl. der Überplanung der bisherigen Ausgleichsfläche am Südrand der bestehenden Gewerbestrukturen wurde im Vorfeld der Planungen eine sorgsame Abwägung zwischen den Möglichkeiten des Erhalts der als Ausgleich hergestellten Heckenstrukturen und den Entwicklungszielen der gewerblichen Nutzflächen. Beachtenswert war hierbei zudem, dass ein Teil der Heckenstrukturen im Zuge der Grabenpflege bereits zurückgenommen werden musste. Im Ergebnis dieser Abwägungen wurde, auch nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, eine Aufgabe der bisherigen Heckenstrukturen sowie die damit verbundene Ausgleichsfunktion als vertretbar erachtet. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans erfolgt ein angemessener Ausgleich. Im Bereich der bisherigen Heckenstrukturen werden im Sinne der Minimierung der Auswirkungen neue Heckenpflanzungen als Trittsteinelemente in der Biotopvernetzung festgesetzt.

Die Verpflichtung zur Entwicklung von neuen Biotopvernetzungsstrukturen wird nun ergänzend zur bereits erfolgten Darstellung „Randeingrünung erforderlich“ auf Ebene des Flächennutzungsplans mit aufgenommen.

Die Belange des Trinkwasserschutzgebietes sind bei der Planung beachtet. Mehr als unerhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Fragestellung des Mindestanteils an solarer Baupflicht wird auf Ebene des Bebauungsplans behandelt und abgewogen.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 15.06.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	26.09.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Am Ziegelholz" - Beschlussfassung zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

In der Sitzung des Stadtrates vom 04.10.2021 wurde die Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Ziegelholz“ beschlossen.

Auf die Sitzungsunterlagen dieser Sitzung wird hingewiesen und Bezug genommen.

In der Sitzung des Stadtrates vom 21.02.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 21.03-25.04.2022 durchgeführt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ist nun als nächster Verfahrensschritt die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

In Bezug auf die Planung haben sich die im vorherigen Tagesordnungspunkt, im welchem über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beraten wurde, erwähnten Änderungen ergeben, darunter die Änderung der Höhenentwicklung, der Änderung der verpflichtenden Errichtung von PV Anlagen von 40% auf 50% und die Artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Form der Hecken im Norden.

Weiterhin wird aufgrund der Inanspruchnahme der Südlichen Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Unterwellitzleithen“ für den Bebauungsplan Nr. 62 „Am Ziegelholz“ das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 8 im Parallelverfahren geführt – auch um eine doppelte Überplanung des Bereichs in zwei versch. Bebauungsplänen zu vermeiden.

Die Verwaltung schlägt vor, einen entsprechenden Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belang nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB zu fassen

Beschlussvorschlag**Beschluss 1**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt unter Billigung der vorgelegten Planung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Am Ziegelholz“ die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.

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 St2240, 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 errichtende 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 einen 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	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra *	Schwarzer 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:

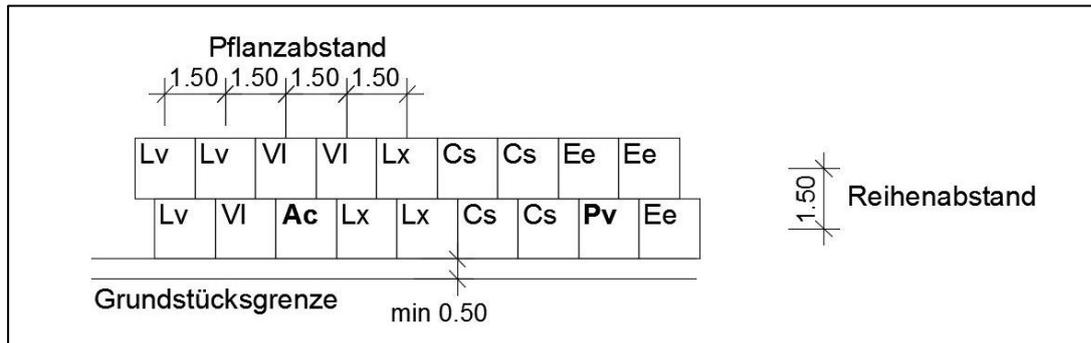
geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

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

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Am Ziegelholz"

Eingriffs-/Ausgleichsermittlung Einzelflächen								
Eingriffsfläche in Bestand gem. Zeichnung	Größe	Beschreibung Bestandssituation	Bewertung Wertpunkte gem. neuem Eingriffsleitfaden (BNT)	Eingriff	Flächenanteil in m²	Beeinträchtigungsfaktor GRZ	abzgl. Planungsfaktor (gebietsinterne Vermeidungsmaßnahmen)	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
01	38.791,00	Intensiv genutzte Ackerfläche (A11)	WP gem. BaKompV: 2		38.791,0			88.443,0
			3	gewerbliche Nutzflächen	38.791,0	0,8	0,050	88.443,0
02	161,00	Gehölzbestand entlang Verkehrsflächen (V51)	WP gem. BaKompV: 3		161,0			367,0
			3	gewerbliche Nutzflächen	161,0	0,8	0,050	367,0
03	2.045,00	mäßig extensiv genutztes Grünland (G211)	WP gem. BaKompV: 6		2.045,0			12.434,0
			8	gewerbliche Nutzflächen	2.045,0	0,8	0,050	12.434,0
04	11.823,00	Ruderalflächen mit artenarmer Flur (P432)	WP gem. BaKompV: 4		11.823,0			26.956,0
			3	gewerbliche Nutzflächen	11.823,0	0,8	0,050	26.956,0
05	82,00	Wirtschaftsweg, unbefestigt nichtbewachsen (V331)	WP gem. BaKompV: 2		82,0			187,0
			3	gewerbliche Nutzflächen	82,0	0,8	0,050	187,0
06	2.440,00	Wirtschaftsweg, befestigt V32	WP gem. BaKompV: 1		2.440,0			3.167,0
			3	Straßenverkehrsflächen	463,0	1,0	0,000	1.389,0
			3	gewerbliche Nutzflächen	780,0	0,8	0,050	1.778,0
			3	kein Eingriff	1.197,0	0,0	0,000	0,0
07	175,00	Ruderalflächen, vegetationsarm (P431)	WP gem. BaKompV: 2		175,0			235,0
			3	gewerbliche Nutzflächen	103,0	0,8	0,050	235,0
			3	kein Eingriff	72,0	0,0	0,000	0,0
08	2.640,00	Mesoph. Hecken u. Gebüsche (B112)	WP gem. BaKompV: 10		2.640,0			16.051,0
			8	gewerbliche Nutzflächen	2.640,0	0,8	0,050	16.051,0
09	1.472,00	Graben, naturfern (F211)	WP gem. BaKompV: 5		1.472,0			201,0
			3	Straßenverkehrsflächen	67,0	1,0	0,000	201,0
			3	kein Eingriff	1.405,0	0,0	0,000	0,0

Eingriffsfläche	59.629,0 m²	Kompensationsbedarf in Wertpunkten	148.041,0
------------------------	--------------------	---	------------------

Gesamtbilanzierung

Kompensationsbedarf in Wertpunkten	WP	148.041,0
---	-----------	------------------

Hinweise:

Erläuterungen zum angewendeten minimierenden Planungsfaktor sind in der Begründung zum Bebauungsplan zu finden.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Am Ziegelholz"

Externe Ausgleichsflächen								
Ausgleich in Wertpunkten								
Größe	Einwertung	Wertpunkte Bestand	Aufwertungsziel	Bewertung in WP	Abzug "Timelage" *	Aufwertung in WP	Kompensationsumfang in WP	
Fl. Nr. 640, Gem. Penzenhofen								
4.632,00	intensiv genutzte Ackerfläche (A11)	2,0	artenreiches Extensivgrünland (G214)	12,0	0,0	10,0	46.320,0	
Fl. Nr. 1371, Gem. Rieden (nördliche Teilfläche)								
7.415,00	intensiv genutzte Ackerfläche	2,0	artenreiches Extensivgrünland (G214)	12,0	0,0	10,0	74.150,0	
3.950,00	intensiv genutzte Ackerfläche	2,0	Magerrasenfläche (G313)	13,0	0,0	11,0	43.450,0	
288,00	intensiv genutzte Ackerfläche	2,0	Einzelbäume (B313)	12,0	3,0	7,0	2.016,0	
511,00	intensiv genutzte Ackerfläche	2,0	Feldgehölzinsel (B213)	12,0	3,0	7,0	3.577,0	
					Externer Ausgleich in WP	WP	169.513,0	
Erbrachter Ausgleich in WP		169.513,0			Überschuss WP		21.472,0	

Hinweis:

Grundlage der Ermittlung ist der Entwurf zum Bebauungsplan, Stand 26.09.2022

*Timelage: Die Entwicklungszeit einer Maßnahme > 25 Jahre ist bei der Ermittlung der Aufwertung mit folgenden Abschlägen zu berücksichtigen:

- Entwicklungszeiten 26 - 49 Jahre sind mit einem Abzug von 1 WP zu berücksichtigen
- Entwicklungszeiten 50 - 79 Jahre sind mit einem Abzug von 2 WP zu berücksichtigen
- Entwicklungszeiten ≥ 80 Jahre sind mit einem Abzug von 3 WP zu berücksichtigen



Festsetzungen durch Planzeichen:

(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

GE 1 Gewerbegebiet I, S. d. § 8 BauNVO mit Teilbereichsnummerierung z. B. Teilbereich 1

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GFZ) z. B. 0,8

max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), z. B. 1,2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze GH_{max} max. zulässige Gebäudehöhe über festgesetzter Bezugshöhe

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

bestehender Baum, zu erhalten zu pflanzender Baum zu pflanzende Hecke (verpfl. Randbegrenzung) zu pflanzende Hecke, mit Biotopvernetzungsfunktion Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestehender Baum / bestehende Hecke, Rodung zulässig

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen

6. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie best. Feld-/Wirtschaftsweg, zu erhalten

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes Anbauverbotszone 20 m zur St 2240 Anbaubeschränkungszone 40 m zur St 2240 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bemaßung in Meter Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutz Maßnahmennummer für Lärmschutz (Details gem. ges. textlichen Festsetzungen): LS LS 1 Emissionskontingentierung gem. DIN 45691 Fläche f. aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände und -walle)

Richtungssektoren für Immissionskontingentierung gem. Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen Ursprung der Sektoren: UTMETRS: X = 32.670.493,0 Y = 5.474.785,0



Nutzungsschablone: Art der zulässigen Nutzung, z. B. Gewerbegebiet I, S. d. § 8 BauNVO mit Teilbereichsnummerierung z. B. Teilbereich 1 max. zul. Grundflächenzahl (GFZ) z. B. 0,8 max. zulässige Gebäudehöhe über festgesetzten Bezugspunkt in Meter, z. B. 17,50 m

Lärmschutzmaßnahmen gem. textl. Festsetzungen erforderlich max. zul. Geschosflächenzahl (GFZ) z. B. 1,2 GH_{max} = 17,50 m 423,00 m ü. NHN

Bezugshöhe über NHN für max. zulässige Gebäudehöhen (gem. DHHN 2016, Status 170) z. B. 423,0 m ü. NHN oder GH

Hinweise durch Planzeichen

Verlauf Flugruten Höhenlinie (mit Angabe in Meter über NormalhöhenNull) best. Bebauung best. kartierte Biotop mit Angabe Nr. der Biotopkartierung im Umgriff des Planungsgebietes Baumfallzone Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt, mit Angabe der Aktennummer des Landesamtes für Denkmalpflege

Flurnummer bestender Baum, im städtebaulichen Umfeld bestehende Hecke, im städtebaulichen Umfeld Waldfläche im städtebaulichen Umfeld Trinkwasserschutzgebiet im städtebaulichen Umfeld

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler: Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archaischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 95-0 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Nürnberger Land, Waldaustraße 1, 91207 Lauf a. d. Pegnitz, Tel. 09123/9500 zu verständigen.

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

Bestandteile des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Ziegelholz" in Aldorf Ortsteil Unterwellitzleithen

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Am Ziegelholz" in Aldorf, Ortsteil Unterwellitzleithen, in der Fassung vom 2022 sind als jeweils geändert ausgeführte Dokumente: das Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht die Satzung

Koordinatensystem:

Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9° Streckverzerrung beachten Höhsystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

Bestandteile des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Ziegelholz" in Aldorf Ortsteil Unterwellitzleithen

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet "Am Ziegelholz" in Aldorf, Ortsteil Unterwellitzleithen, in der Fassung vom 2022 sind als jeweils geändert ausgeführte Dokumente: das Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht die Satzung

Hinweis: Während des Verfahrens werden die textlichen Festsetzungen als gesondertes Dokument geführt. Zum Satzungsbeschluss werden diese auf dem Planblatt integriert. Sie bilden zu jedem Zeitpunkt eine rechtliche Einheit.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Aldorf hat in seiner Sitzung vom 2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Ziegelholz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Ziegelholz", in der Fassung vom .xx.xx.2021 hat in dem Zeitraum vom 2021 bis 2021 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 2021 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Ziegelholz", in der Fassung vom xx.xx.2022 hat im Zeitraum vom 2022 bis 2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Ziegelholz", in der Fassung vom xx.xx.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2022 bis 2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Ziegelholz", in der Fassung vom xx.xx.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2022 bis 2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 2022 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt.
- Die Stadt Aldorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom 2022 den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Ziegelholz" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2022 als Satzung beschlossen.

Aldorf, den 2022 Martin Tabor Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt: Aldorf, den 2022 Martin Tabor Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Ziegelholz", wurde am 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Ziegelholz" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Aldorf, zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Ziegelholz" mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.

Aldorf, den 2022 Erster Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan



Gewerbegebiet "Am Ziegelholz" in Aldorf, Ortsteil Unterwellitzleithen

Stadt Aldorf

Landkreis Nürnberger Land

Übersichtslageplan M 1:25.000



Aufgestellt: 02.02.2022 zuletzt geändert 26.09.2022

INGENIEURBÜRO CHRISTOPFORI UND PARTNER Vermessung • Planung • Bauleitung Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbrunn Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65 info@christofori.de

Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen Architekt und Stadtplaner

Die

STADT ALTDORF b. Nürnberg

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),

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

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

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Am Ziegelholz“

als

S A T Z U N G

§ 1 – Geltungsbereich

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Ziegelholz“ zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Fl. Nrn. 218 und 218/6, jeweils Gemarkung Röthenbach b. Altdorf. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 6,0 ha.

§ 2 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom xx.xx.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- diese Satzung
- das Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
(zeichnerische und textliche Festsetzung werden während der Auslegungen zum Verfahren als getrennte Dokumente geführt. Sie bilden eine rechtliche Einheit)

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Umweltbericht, integriert in die Begründung des Bebauungsplans, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn,
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch, ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth vom 03.08.2022
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. M167523/02 vom 25.07.2022, erstellt durch Müller-BBM GmbH, Helmut-A.-Müller-Straße 1-5, 82152 Planegg bei München
- Geotechnischer Bericht, Aktenzeichen 69921 vom 22.11.2021, erstellt durch Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Lindelburger Straße 1, 90602 Pyrbaum
- Verkehrszählung, integriert in das Verkehrsgutachten, durchgeführt durch Geovista GmbH, Filchnerstraße 2, 95448 Bayreuth, vom 09.11.2021
- Verkehrsgutachten, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn, vom 11.02.2022
- Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Altdorf von Mai 2012

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen der Stadt Altdorf b. Nürnberg, Röderstr. 10, 90518 Altdorf eingesehen und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: 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.

§ 3 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Ziegelholz“ mit integriertem Grünordnungsplan i.S.d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2022 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

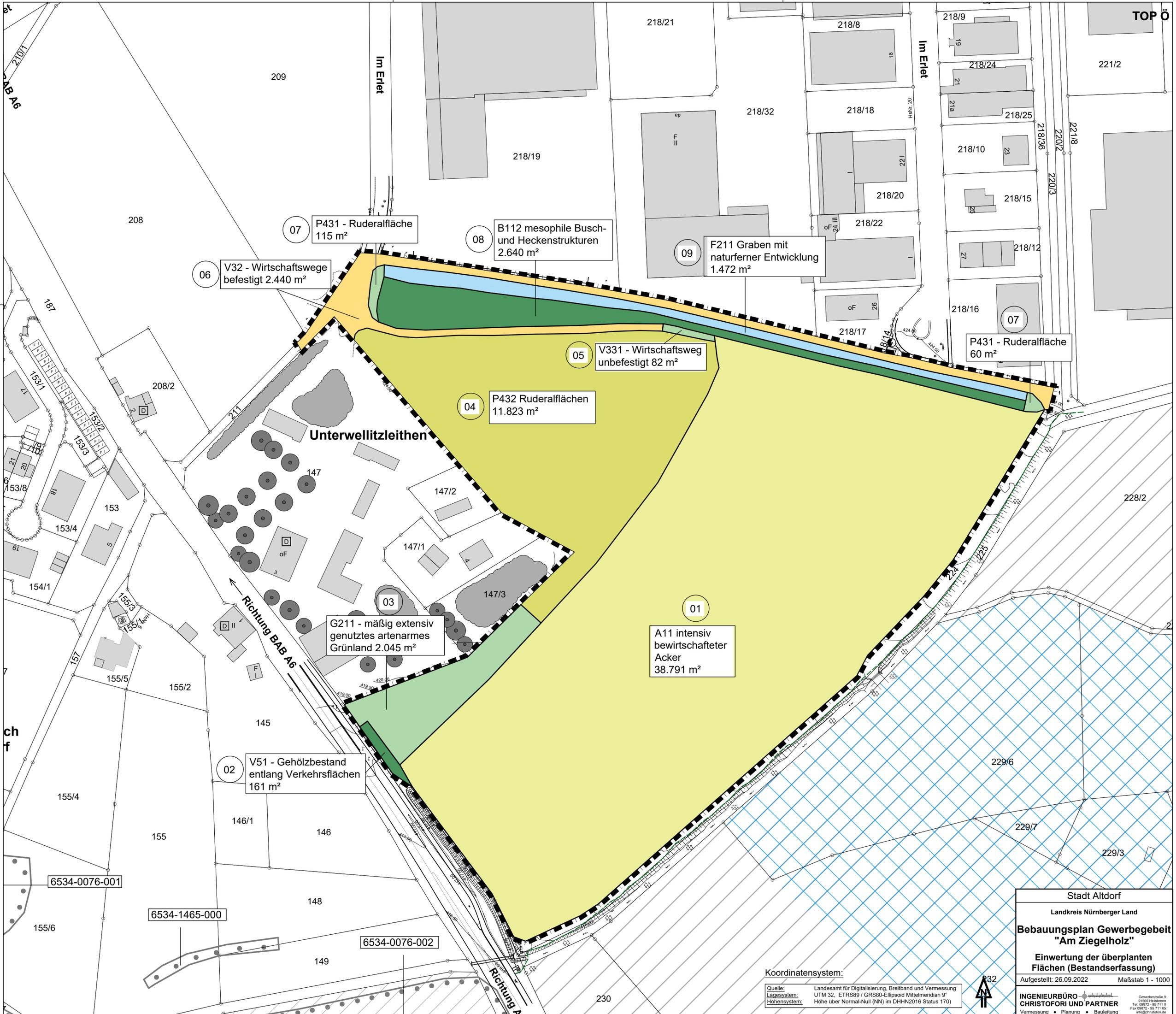
Frühere planungsrechtliche Festsetzungen aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Unterwellitzleithen“ einschließlich der erfolgten Änderungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 21.02.2022
Zuletzt geändert am 26.09.2022

Altdorf b. Nürnberg, den.....

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

Stadt Altdorf b. Nürnberg
Erster Bürgermeister
Martin Tabor



07 P431 - Ruderalfläche
115 m²

08 B112 mesophile Busch-
und Heckenstrukturen
2.640 m²

09 F211 Graben mit
naturferner Entwicklung
1.472 m²

06 V32 - Wirtschaftswege
befestigt 2.440 m²

07 P431 - Ruderalfläche
60 m²

05 V331 - Wirtschaftsweg
unbefestigt 82 m²

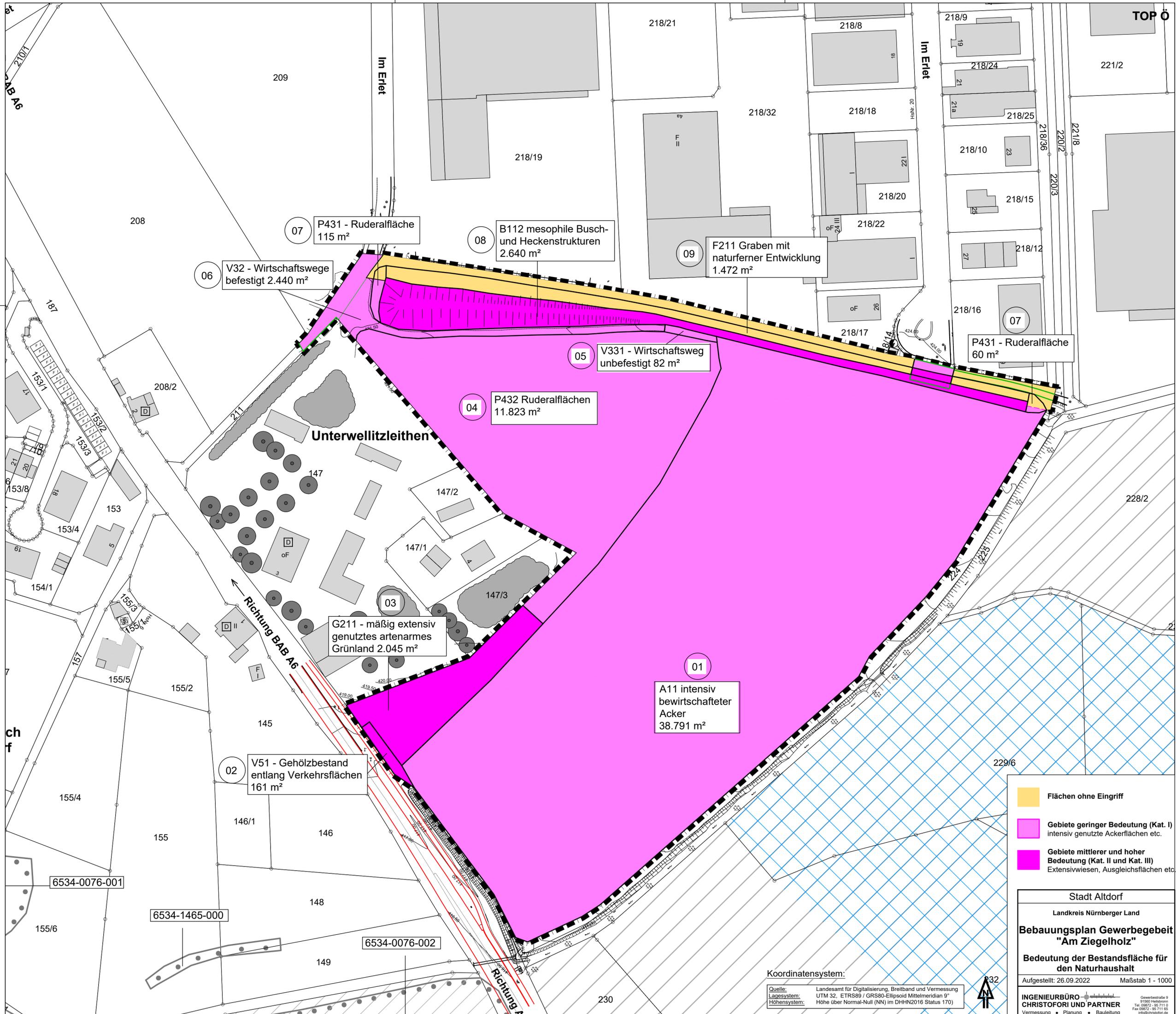
04 P432 Ruderalflächen
11.823 m²

03 G211 - mäßig extensiv
genutztes artenarmes
Grünland 2.045 m²

01 A11 intensiv
bewirtschafteter
Acker
38.791 m²

02 V51 - Gehölzbestand
entlang Verkehrsflächen
161 m²

Stadt Altdorf
Landkreis Nürnberger Land
**Bebauungsplan Gewerbegebiet
"Am Ziegelholz"**
Einwertung der überplanten
Flächen (Bestandserfassung)
Aufgestellt: 26.09.2022 Maßstab 1 - 1000
INGENIEURBÜRO
CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Lagesystem: UTM 32, ETRS89 / GRS80-Ellipsoid Mittelmeridian 9°
Höhensystem: Höhe über Normal-Null (NN) im DHHN2016 Status 170



06 V32 - Wirtschaftswege befestigt 2.440 m²

07 P431 - Ruderalfläche 115 m²

08 B112 mesophile Busch- und Heckenstrukturen 2.640 m²

09 F211 Graben mit naturferner Entwicklung 1.472 m²

05 V331 - Wirtschaftsweg unbefestigt 82 m²

04 P432 Ruderalflächen 11.823 m²

07 P431 - Ruderalfläche 60 m²

Unterwellitzleithen

03 G211 - mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland 2.045 m²

01 A11 intensiv bewirtschafteter Acker 38.791 m²

02 V51 - Gehölzbestand entlang Verkehrsflächen 161 m²

- Flächen ohne Eingriff
- Gebiete geringer Bedeutung (Kat. I) intensiv genutzte Ackerflächen etc.
- Gebiete mittlerer und hoher Bedeutung (Kat. II und Kat. III) Extensivwiesen, Ausgleichsflächen etc.

Stadt Altdorf

Landkreis Nürnberger Land

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Ziegelholz"

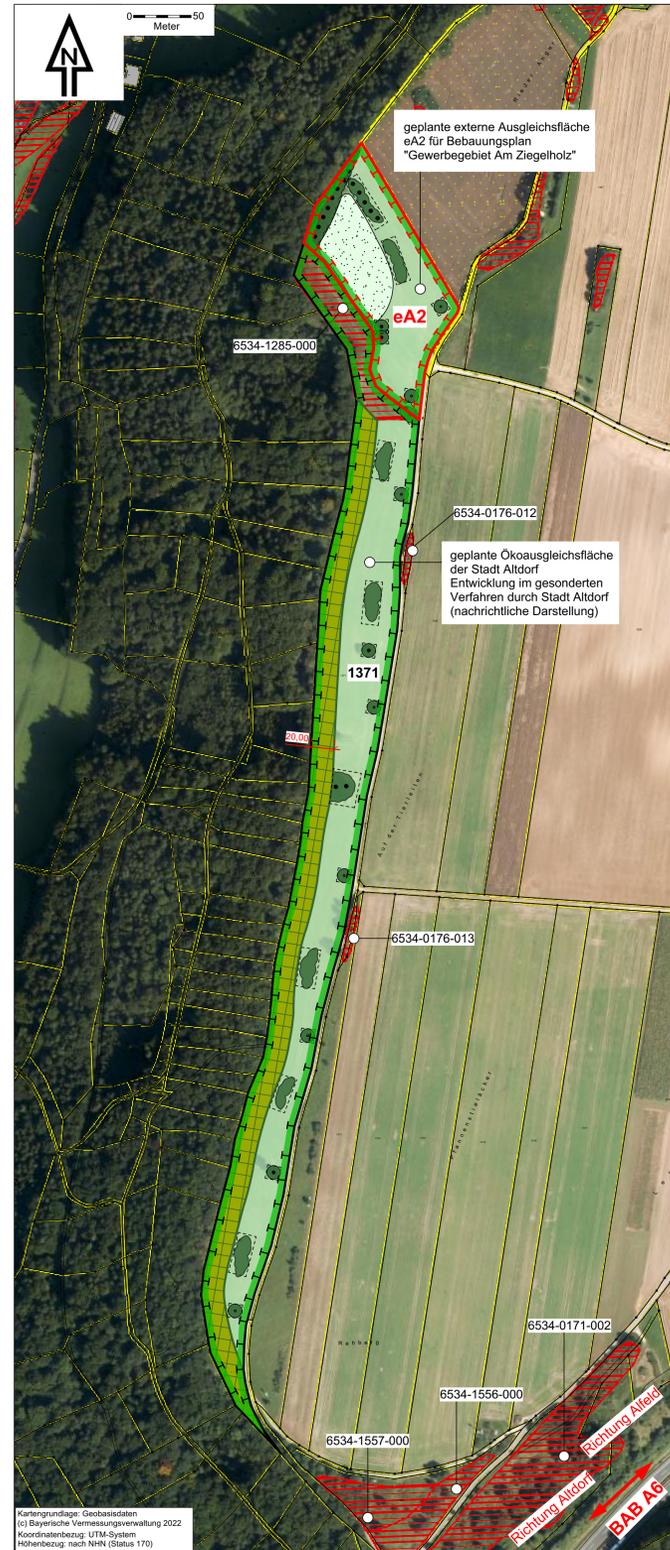
Bedeutung der Bestandsfläche für den Naturhaushalt

Aufgestellt: 26.09.2022 Maßstab 1 - 1000

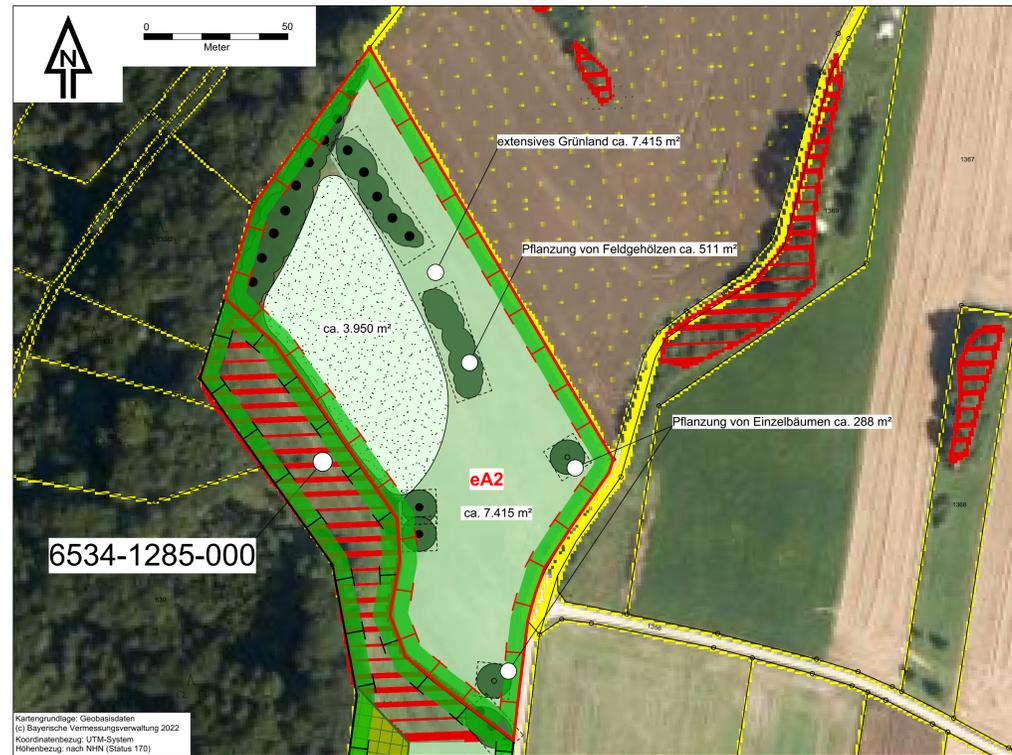
Koordinatensystem:
 Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 Lagesystem: UTM 32, ETRS89 / GRS80-Ellipsoid Mittelmeridian 9°
 Höhensystem: Höhe über Normal-Null (NN) im DHHN2016 Status 170)



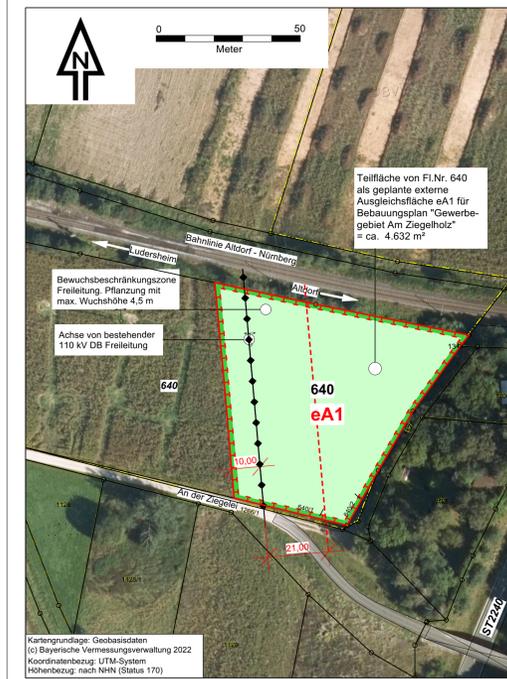
Lageplan Ökologische Gesamtentwicklungsmaßnahme
Flurnummer 1371, Gemarkung Rieden,
Stadt Altdorf bei Nürnberg



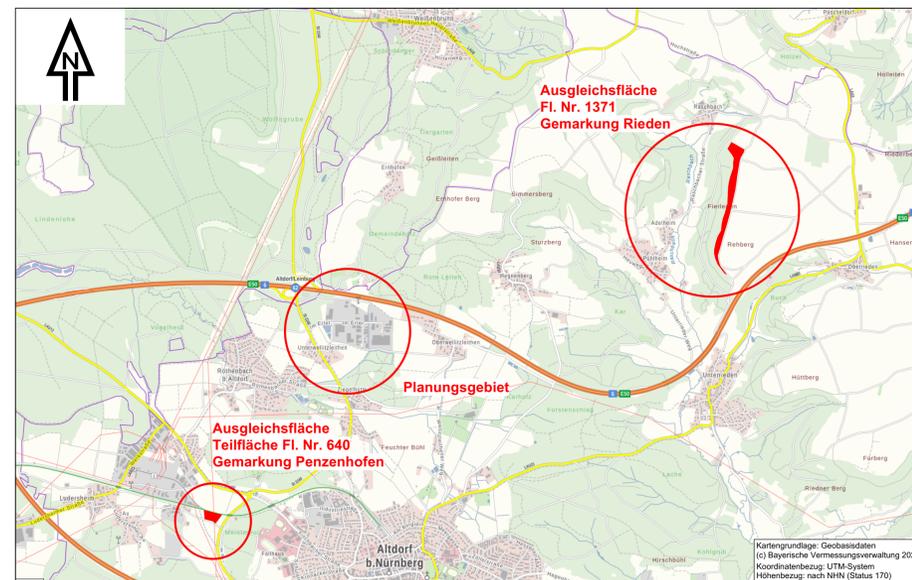
Detailausschnitt externe Ausgleichsfläche eA2 - M 1:1000
Teilfläche Flurnummer 1371, Gemarkung Rieden, Stadt Altdorf bei Nürnberg



Detailausschnitt externe Ausgleichsfläche eA1 - M 1:1000
Teilfläche Flurnummer 640 Gemarkung Penzenhofen,
Stadt Altdorf bei Nürnberg



Übersichtslageplan Ausgleichsmaßnahmen M 1 : 25000
Flurnummer 1371 Gemarkung Rieden und Teilfläche Flurnummer 640
Gemarkung Penzenhofen, jeweils Stadt Altdorf bei Nürnberg



Legende

- amtlich kartierte Biotop, mit Biotop Kartierungsnummer
 - vorhandenes Feldgehölz
 - vorhandener Baum, zu erhalten
- Aufwertungsmaßnahmen:**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier Tiff. von Fl. Nr. 1371 Gemarkung Rieden als Ökoausgleichsfläche der Stadt Altdorf b. Nbg.
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier Tiff. von Fl. Nr. 1371 Gemarkung Rieden, sowie Tiff. von Fl. Nr. 640 Gemarkung Penzenhofen, als externe Ausgleichsfläche für Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Ziegelholz"
 - Waldmantel aus standortgerechten, wärmeliebenden, strauchartig wachsenden Laubgehölzen - BayKompV - Wertliste Typ W12
 - Artenreiches Extensivgrünland BayKompV - Wertliste Typ G214
 - Sandmagerrasen BayKompV - Wertliste Typ G313
 - geplantes Feldgehölz BayKompV - Wertliste Typ B213
 - zu pflanzender Baum, ohne Ortsbestimmung BayKompV - Wertliste Typ B313
 - Externe Ausgleichsflächen für Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Ziegelholz"

Stadt Altdorf bei Nürnberg
Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Ziegelholz"
Lageplan
Ausgleichsflächen

Aufgestellt: 26.09.2022 Maßstab 1 : 2500

INGENIEURBÜRO
CHRISTOPH UND PARTNER

Helmuth
Christoph
Partners
GmbH

Helmuth
Christoph
Partners
GmbH
Helmuth
Christoph
Partners
GmbH

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 15.06.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	26.09.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Vollzug der Baugesetze; 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf - Beschlussfassung zur förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

In der Sitzung des Stadtrates vom 04.10.2021 wurde die Einleitung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Am Ziegelholz“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Am Ziegelholz“ erfolgt im Parallelverfahren.

Auf die Sitzungsunterlagen dieser Sitzung wird hingewiesen und Bezug genommen.

In der Sitzung des Stadtrates vom 21.02.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 21.03-25.04.2022 durchgeführt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ist nun als nächster Verfahrensschritt die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

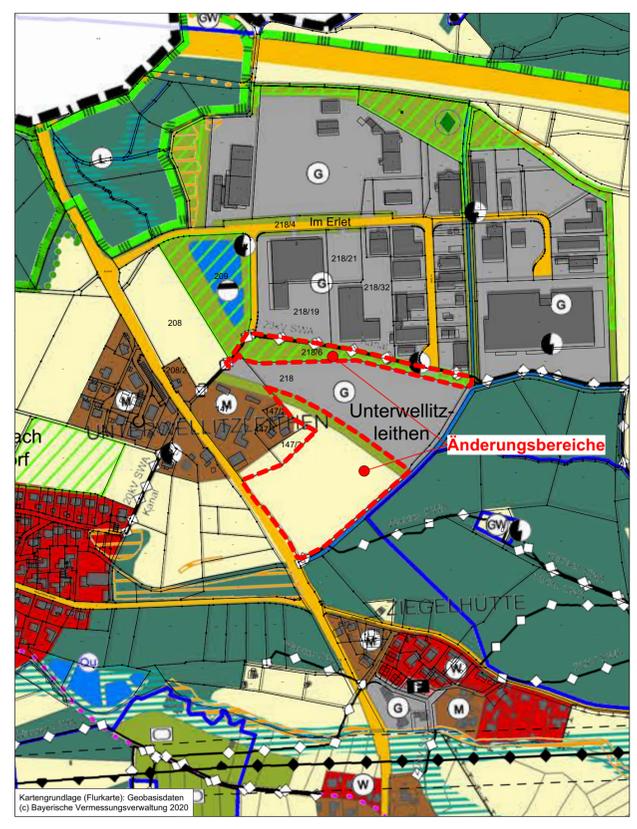
In Bezug auf die Planung haben sich aus den im vorherigen Top beratenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit keine Änderungen in Bezug auf die reine Plandarstellung des FNP ergeben.

Die Verwaltung schlägt vor, einen entsprechenden Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belang nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB zu fassen

Beschlussvorschlag:**Beschluss 1**

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt unter Billigung der vorgelegten Planung für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf für das Gebiet „Am Ziegelholz“ die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.

Ursprünglicher Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altdorf Teilbereich Unterwellitzleithen



Kartengrundlage (Flurkarte): Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

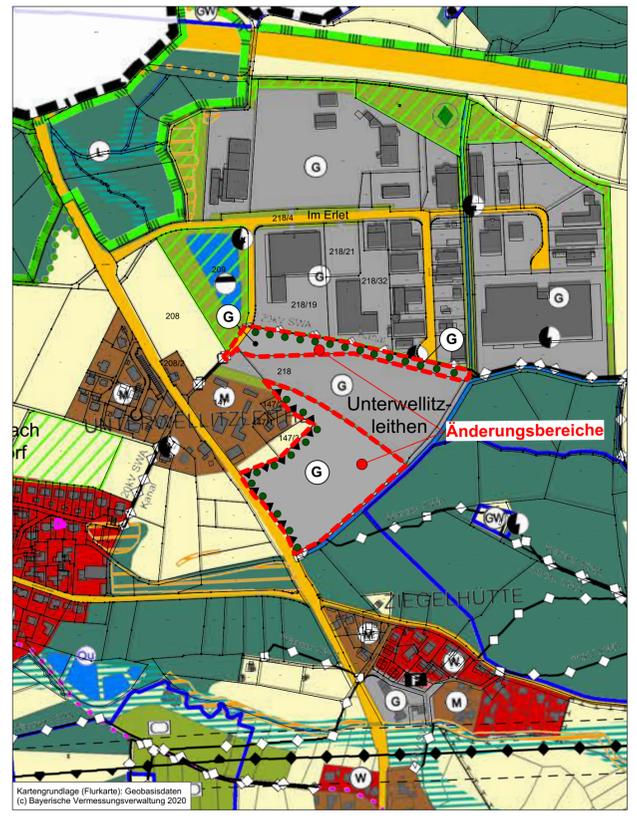
LEGENDE

- Legend items: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Geltungsbereiche der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, Art der baulichen Nutzung (Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, etc.), Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf, Flächen für den überörtlichen Verkehr, Flächen für Versorgungsanlagen, etc.

- Legend items: Grünflächen (Grünflächen, Badeplatz, etc.), Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für die Landwirtschaft, Planungen, Nutzungsregelungen, etc.

- Verfahrensvermerke: 1. Die Stadt Altdorf hat in der Sitzung vom 2021 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf, Teilbereich Unterwellitzleithen mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf, Teilbereich Unterwellitzleithen mit integriertem Landschaftsplan, in der Fassung vom 2022 hat in der Zeit vom 2022 bis 2022 stattgefunden. 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf, Teilbereich Unterwellitzleithen mit integriertem Landschaftsplan, in der Fassung vom 2022 hat in der Zeit vom 2022 bis 2022 stattgefunden. 4. Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf, Teilbereich Unterwellitzleithen mit integriertem Landschaftsplan, in der Fassung vom 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2022 bis 2022 beteiligt. 5. Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf Teilbereich Unterwellitzleithen mit integriertem Landschaftsplan, in der Fassung vom 2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2022 bis 2022 öffentlich ausgelegt. 6. Die Stadt Altdorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom 2022 die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich Unterwellitzleithen mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 2022 festgestellt. Altdorf, den 2022 Martin Tabor Erster Bürgermeister. 7. Das Landratsamt Nürnberger Land hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, mit Bescheid vom 2022 AZ 2022 gemäß § 6 BauGB genehmigt. 8. Ausgefertigt Altdorf, den 2022 Martin Tabor Erster Bürgermeister. 9. Die Erteilung der Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich Unterwellitzleithen mit integriertem Landschaftsplan wurde am 2022 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist damit wirksam. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf Teilbereich Unterwellitzleithen mit integriertem Landschaftsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Altdorf zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Altdorf, den 2022 Martin Tabor Erster Bürgermeister

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Altdorf mit integriertem Landschaftsplan Teilbereich Unterwellitzleithen



Kartengrundlage (Flurkarte): Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

- Legend items: Wanderweg, Radwanderweg, Segel-/Modell-Flugplatz, Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität, Abwasser, Gas, Abfall, Wasser, Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, etc.

- Legend items: Räume für potentielle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Kartiertes Biotop der Biotopkartierung Bayern Flachland, Flächen zur Erhaltung und Entwicklung von Bachauenwäldern, etc.

6. Änderung des Flächennutzungsplanes Altdorf mit integriertem Landschaftsplan Teilbereich Unterwellitzleithen Stadt Altdorf Landkreis Nürnberger Land Übersichtslegeplan M 1:25.000 Aufgestellt: 21.02.2022 zuletzt geändert am: 26.09.2022 INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER Vermessung + Planung + Bauleitung Gewerbestraße 9, 91560 Hellsbrunn Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65 info@christofori.de Dipl. Ing. Jörg Bierwagen Architekt und Stadtplaner

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 03.08.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	26.09.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:

**Vollzug der Baugesetze; 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
"Gewerbegebiet Unterwellitzleithen" - Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes nach § 2 BauGB und Beschluss zur förmlichen Beteiligung
nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Unterwellitzleithen“ wurde am 18.04.2002 rechtskräftig. Die erste Änderung des Bebauungsplanes wurde am 04.07.2009 durch Bekanntmachung rechtskräftig.

In diesem Bebauungsplan sind auch mehrere Ausgleichsflächen festgesetzt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Am Ziegelholz“ musste -aufgrund der Tatsache, dass diese Fläche mit an den Vorhabenträger veräußert werden muss - in die festgesetzte Ausgleichsfläche im Süden des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Unterwellitzleithen“ eingegriffen werden.

Im Plan und in den Festsetzungen ist die Fläche als Fläche C bezeichnet. Entwicklungsziel war eine geschlossene, naturnahe Baumhecke aus heimischen Gehölzen.

Die Fläche soll im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 62 überplant werden.

Es würde sich nun die unklare Situation ergeben, dass dieser Teilbereich sowohl im neuen Bebauungsplan 62 als auch im alten Bebauungsplan Nr. 8 enthalten wäre.

Daher muss nun diese Ausgleichsfläche im Zuge eines Änderungsverfahrens des bestehenden Bebauungsplanes anderweitig ausgewiesen werden und die Fläche aus dem „alten“ Bebauungsplan herausgenommen werden. Hinsichtlich dieser Fläche erfolgt eine Rücknahme des Geltungsbereiches mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes am Südrand. Die damit entfallenden Heckenpflanzungen sollen an zwei Stellen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 im Norden und Nordwesten sowie zum Teil auf der Flur Nr. 640 der Gemarkung Penzenhofen neu hergestellt werden.

Dieses Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Nürnberger Land abgestimmt.

Aus Verfahrenstechnischer Hinsicht soll in der heutigen Sitzung der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Unterwellitzleithen“ gefasst werden. Die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 und zur 2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 8 sollen im Parallelverfahren stattfinden.

Hinsichtlich der eigentlich notwendigen frühzeitigen Beteiligung wird die frühzeitige Beteiligung für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 62 „Am Ziegelholz“ herangezogen.

Weiterhin soll in dieser Sitzung auch der Beschluss zur förmlichen Beteiligung für das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 8 gefasst werden.

Die förmlichen Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 8 und des Bebauungsplanes Nr. 62 sollen parallel stattfinden.

Beschlussvorschlag

1. Beschluss

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt die Einleitung des Verfahrens für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Unterwellitzleithen“ (Aufstellungsbeschluss).

2. Beschluss

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Unterwellitzleithen“ nach §§ 3 Abs. 3, 4 Abs. 2 BauGB.

Die

STADT ALTDORF b. Nürnberg

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),

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

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

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Unterwellitzleithen“ 2. Änderung

als

S A T Z U N G

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) bestimmten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Unterwellitzleithen“ bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Fl. Nrn. 218/3, 218/4, 218/7, 218/8, 218/9, 218/10, 218/11, 218/12, 218/13, 218/15, 218/16, 218/17, 218/18, 218/19, 218/20, 218/21, 218/22, 218/23, 218/24, 218/25, 218/26, 218/27, 2, 218/29, 218/30, 218/31, 218/32, 218/34, 218/35, 218/36, 218/37, 218/38, 218/39, 220, 220/3 und 220/5 jeweils Gemarkung Röthenbach b. Altdorf sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Fl. Nrn. 187, 197 und 209 jeweils Gemarkung Röthenbach b. Altdorf.

Für die im zeichnerischen Teil mit „Aufhebung“ des Bebauungsplans gekennzeichneten Bereiche wird die Rechtskraft des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Unterwellitzleithen“ einschließlich der Festsetzungen der 1. Änderung der vorgenannten Bauleitplanung aufgehoben. Die Umgriffe der Aufhebung der Bauleitplanung beinhalten das Flurstück mit folgenden Flurnummer zum Zeitpunkt der Aufhebung: Fl. Nr. 218/6, Gemarkung Röthenbach b. Altdorf.

§ 2 – Änderung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sowie Arten

Die für den Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden wie folgt geändert:

Für die aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans entfallenden Ausgleichsfläche am Südrand des Gewerbegebietes in Höhe von 2.600 m² ist auf den plangebietsinternen Flurnummern 218/3 und 218/26, jeweils Gemarkung Röthenbach b. Altdorf, eine Aufwertung des dortigen Biotopzustandes in gleicher Flächengröße wie die abgängige Ausgleichsfläche vorzunehmen.

Entsprechend der erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist auf den vorgenannten Flurstücken eine Neupflanzung von Gebüschstrukturen (Hecken) mit mindestens 2.600 m² Fläche durchzuführen.

Die Heckenstrukturen sind als lückige ca. 3,0 m breite, durchgängige, mind. zweireihige Gehölzstreifen, im Dreiecksverband, zu pflanzen. Die Heckenstrukturen sind mit Baumpflanzungen aus standortheimischen Laubbäumen zu durchsetzen. Die Seitenflächen der Gehölzpflanzungen sind als Heckensaum mit einer Regioaatgutmischung der Untergruppe UG 14 „Fränkisches Alb“ anzulegen. Für Gehölze sind ausschließlich Arten der Region 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden. Eine Einzäunung gegen Wildverbiss in den ersten fünf Jahren ist zulässig

Die Änderung der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unterwellitzleithen“ ist dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden

§ 3 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet „Unterwellitzleithen“ in der Fassung vom xx.xx.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- diese Satzung
- das Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
(zeichnerische und textliche Festsetzung werden während der Auslegungen zum Verfahren als getrennte Dokumente geführt. Sie bilden eine rechtliche Einheit)

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Umweltbericht, integriert in die Begründung des Bebauungsplans, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn,
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch, ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth vom 03.08.2022

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen der Stadt Altdorf b. Nürnberg, Röderstr. 10, 90518 Altdorf eingesehen und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: 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.

§ 4 – Rechtskraft

Die 2. Änderung des Bebauungsplan Gewerbegebiet „Unterwellitzleithen“ mit integriertem Grünordnungsplan i.S.d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2022 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

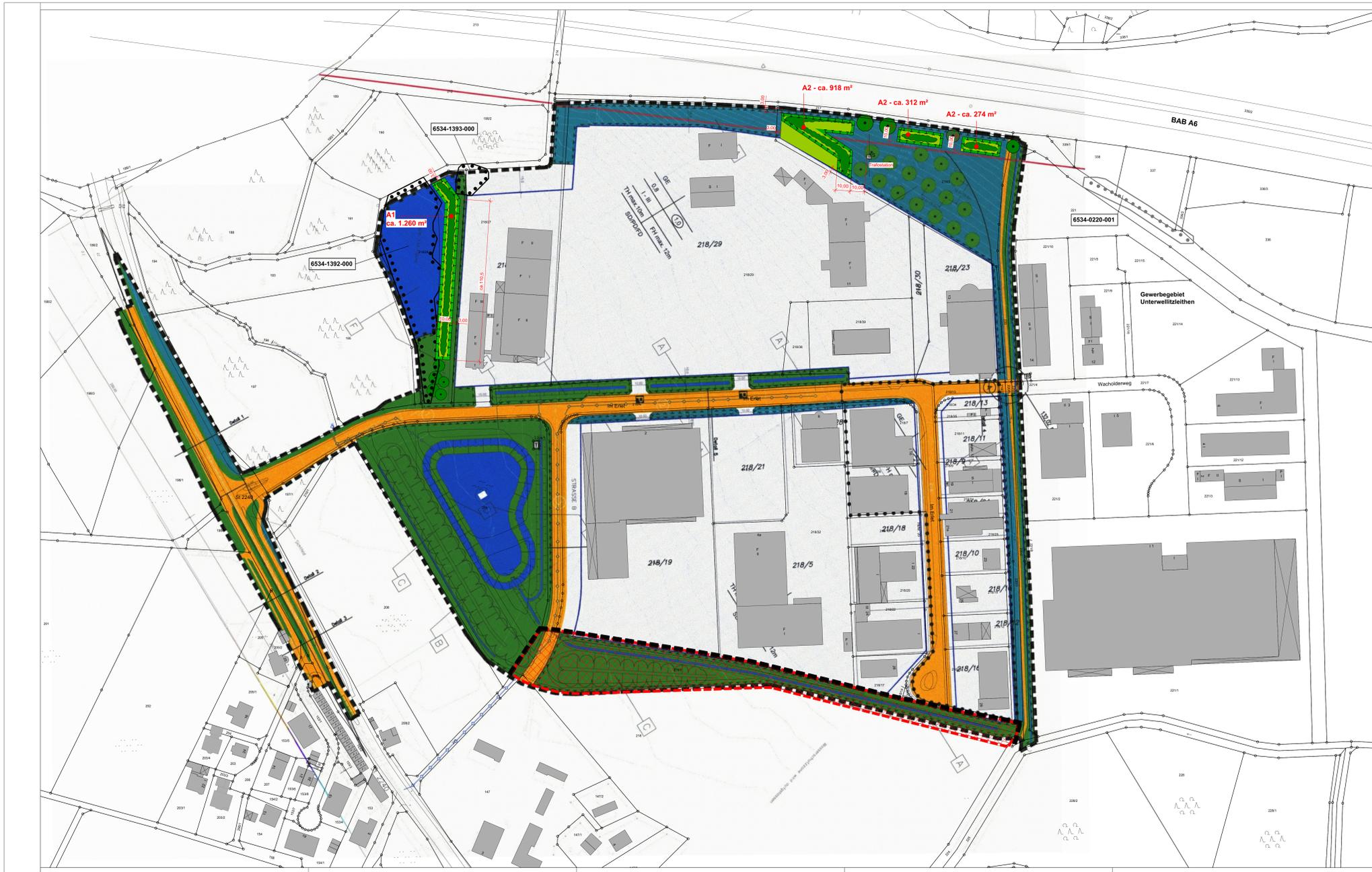
Frühere planungsrechtliche Festsetzungen aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Unterwellitzleithen“ einschließlich der erfolgten 1. Änderung, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft. Im Übrigen gelten die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans fort

Aufgestellt: Heilsbronn, den 21.02.2022
Zuletzt geändert am 26.09.2022

Altdorf b. Nürnberg, den.....

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

Stadt Altdorf b. Nürnberg
Erster Bürgermeister
Martin Tabor



Festsetzungen durch Planzeichen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Unterwellitzleithen"

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft

- A1 interne Ausgleichsmaßnahme mit Angabe des Flächenwertes z. B. A1
- bestehender Baum, zu erhalten

Sonstige Planzeichen:

- Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der AUFHEBUNG des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8

Hinweise durch Planzeichen

- Verlauf Flurgrenzen
- Flurnummer
- Bebauungsplan Nr. 8 Bestand (eingescannte Papierfassung; weist Verzerrungen auf)
- best. kartierte Biotope mit Angabe Nr. der Biotopkartierung im Umgriff des Planungsbereiches, z. B. 6534-1392-000
- best. kartierte Biotope mit Angabe Nr. der Biotopkartierung ausserhalb des Umgriffes des Planungsbereiches, z. B. 6534-0220-001

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler:
Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsbereich aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archaischer Spuren im Planungsbereich kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauer-, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 09 11 235 85-0 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Nürnberger Land, Waidhausstraße 1, 91207 Lauf a. d. Pegnitz, Tel. 09 12 33 9500 zu verständigen.

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

Planunterlagen:
Der eingescannte Originalplan des Bebauungsplans Nr. 8 weist digitalisierungsbedingte Verzerrungen auf. Legemäßige Abweichungen zum auf UTM 32-Koordinaten beruhenden Flurstückskataster sind möglich. Für den bestehenden Bebauungsplan gilt bezüglich des Geltungsbereiches die ausgelegte Papierurkunde.

Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Unterwellitzleithen" in Altdorf

Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Unterwellitzleithen" in Altdorf in der Fassung vom 2022 sind als jeweils gesondert ausgeführte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Bauordnungsrecht
- die Satzung

Hinweis: Während des Verfahrens werden die textlichen Festsetzungen als gesondertes Dokument geführt. Zum Satzungsbeschluss werden diese auf dem Planblatt integriert. Sie bilden zu jedem Zeitpunkt eine rechtliche Einheit.

Koordinatensystem:

Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS90 - Ellipsoid Mittelmeridian 9°
Streckenverzerrung beachten
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Altdorf hat in seiner Sitzung vom 2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet Unterwellitzleithen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2022 ersatzlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet Unterwellitzleithen" in der Fassung vom 2022 hat in dem Zeitraum vom 2022 bis 2022 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 2022 durch ersatzliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet Unterwellitzleithen" in der Fassung vom 2022 wurde in dem Zeitraum vom 2022 bis 2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet Unterwellitzleithen" in der Fassung vom 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2022 bis 2022 beteiligt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet Unterwellitzleithen" in der Fassung vom 2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2022 bis 2022 öffentlich ausgestellt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 2022 durch ersatzliche Veröffentlichung ersatzlich bekannt gemacht.

6. Die Stadt Altdorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom 2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet Unterwellitzleithen" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 2022 als Sitzung beschlossen.

Altdorf, den 2022
Martin Tabor
Erster Bürgermeister

7. Ausgelegt:

Altdorf, den 2022
Martin Tabor
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet Unterwellitzleithen" wurde am 2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersatzlich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet Unterwellitzleithen" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Lichtenau zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Gewerbegebiet Unterwellitzleithen" mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

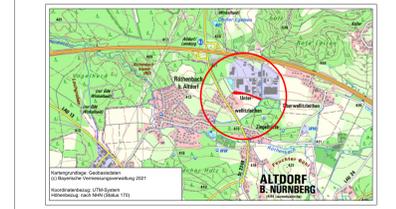
Altdorf, den 2022
Martin Tabor
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 8
mit integriertem Grünordnungsplan

2. Änderung
"Gewerbegebiet Unterwellitzleithen"

Stadt Altdorf

Landkreis Nürnberger Land



Übersichtslageplan M 1:25.000

Aufgestellt: 26.09.2022

INGENIEURBÜRO
CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
Gewerbestraße 9, 91060 Heilsbrunn
Tel. 09172-95 111 61 Fax 09172-95 111 65
info@christofori.de

Dipl.-Ing. Jörg Bienewagen
Architekt und Stadtplaner

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 11.07.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	26.09.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Widmung des Jungermannweges**

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21.02.2022 beschlossen, den bestehenden Weg zwischen dem Mühlweg und der Einmündung zum Parkplatz Rentamtsgarten als Jungermannweg zu benennen.

In diesem Zusammenhang sind die bestehenden Widmungen zu ändern bzw. anzupassen und danach die Namensführung Jungermannweg zu verfügen.

Der geplante Jungermannweg ist derzeit noch Bestandteil der Ortsstraße Leibnizstraße, die vom Mühlweg bis zur Albert-Schweitzer-Straße verläuft.

Daher muss der künftige Jungermannweg nach den Art. 7 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) zunächst von der Ortsstraße zum beschränkt-öffentlichen Weg (Geh- und Radweg, im Lageplan 1 blau markiert) umgestuft werden.

Im Zuge dieser Änderung ist es ebenso erforderlich, dass der Verbindungsweg zwischen der Prof.-Franz-Becker-Straße und der Leibnizstraße entsprechend der Verkehrsbedeutung und der tatsächlichen Nutzungsmöglichkeit von einer Ortstraße zu einem beschränkt-öffentlichen Weg (Geh- und Radweg, im Lageplan 2 rot markiert) umgestuft wird. Dieser Weg wird hauptsächlich von den Bewohnern des Wichernhauses genutzt und ist seit Jahren durch Absperrschranken für den Fahrzeugverkehr gesperrt.

Danach wird durch eine Widmungsverfügung der beschränkt-öffentliche Weg zwischen dem Mühlweg und der Einfahrt zum Parkplatz Rentamtsgarten in Jungermannweg umbenannt.

Ebenso wird das Teilstück der derzeitigen Ortsstraße Leibnizstraße zwischen dem Ende des Jungermannweges und der Prof.-Franz-Becker-Straße im Rahmen einer Widmungsverfügung der Prof.-Franz-Becker-Straße zugeordnet und entsprechend umbenannt (im Lageplan 3 gelb markiert).

Die Leibnizstraße verläuft dann von der Prof.-Franz-Becker-Straße bis zur Albert-Schweitzer-Straße als beschränkt öffentlicher Weg (Teil 1) und als Ortsstraße (Teil 2).

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt:

Gemäß Art. 7 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) werden die folgenden Teilbereiche der Ortsstraße Leibnizstraße mit sofortiger Wirkung entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung zu beschränkt-öffentlichen Wegen umgestuft:

1.

Umstufung der Ortsstraße „Leibnizstraße“, zwischen dem Mühlweg und der Einfahrt des Parkplatzes Rentamtsgarten zum beschränkt-öffentlichen Weg, Flurnummer 401/128, mit der Widmungsbeschränkung Geh- und Radweg „Bezeichnung Jungermannweg“.

Anfangspunkt: Abzweigung vom Mühlweg zwischen den Flur-Nrn. 281/7 und 279, Gemarkung Altdorf

Endpunkt: Einmündung an der Zufahrt zum Parkplatz Rentamtsgarten bei Flur-Nr. 282, Gemarkung Altdorf

Länge: 0,080 km

Widmungsbeschränkung: Fuß- und Radverkehr

Straßenbaulastträger: Stadt Altdorf b. Nürnberg

2.

Umstufung der Ortsstraße „Leibnizstraße“, Flur-Nr. 1620/4, zwischen der Prof.-Franz-Becker-Straße und dem Beginn der Zufahrt zur Garage auf Flur-Nr. 1596/4 zum beschränkt-öffentlichen Weg mit der Widmungsbeschränkung Geh- und Radweg.

Anfangspunkt: Abzweigung von der Prof.-Franz-Becker-Straße bei Flur-Nr. 1596/8, Gemarkung Altdorf

Endpunkt: Beginn der Zufahrt zur Garage auf Flur-Nr. 1596/4, Gemarkung Altdorf

Länge: 0,048 km

Widmungsbeschränkung: Fuß- und Radverkehr

Straßenbaulastträger: Stadt Altdorf b. Nürnberg

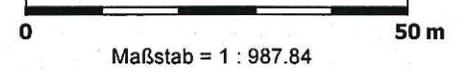


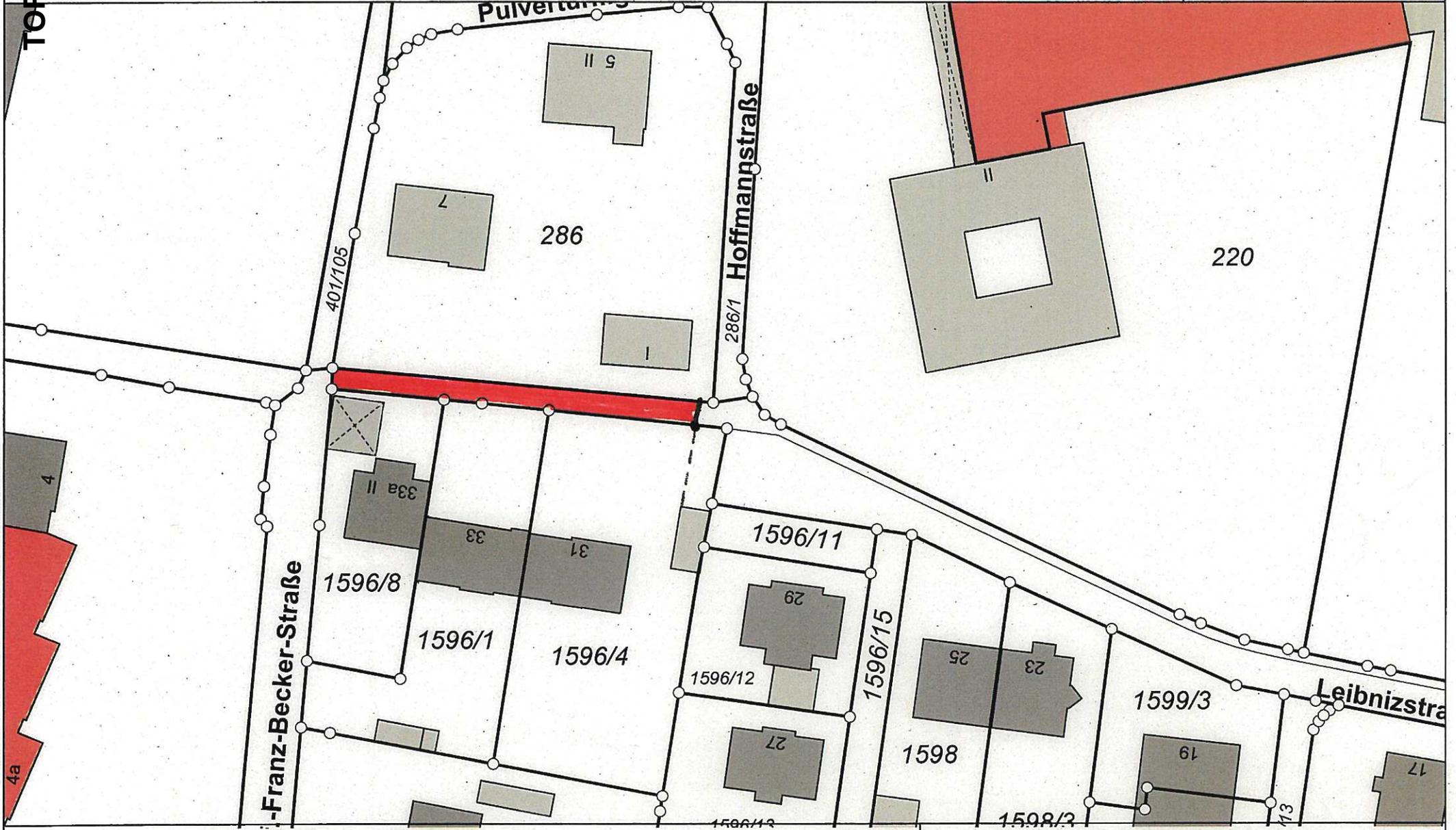
Gemarkung(en): Altdorf b.Nürnberg (3402)

Bearbeiter: -

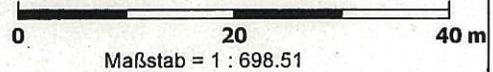


Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
 Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und
 ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!





Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
 Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und
 ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!



Gemarkung(en): Altdorf b.Nürnberg (3402)

Bearbeiter: -



Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
 Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und
 ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!

