

Die Stadt Wolframs – Eschenbach erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F, der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

folgenden

## **Bebauungsplan** **Erweiterung Gewerbegebiet „Westlich der Biederbacher Straße“** **mit integriertem Grünordnungsplan**

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.10.2023.

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Wolframs - Eschenbach, östlich der Staatsstraße 2220.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 3,3 ha und umfasst das Flurstück 510 der Gemarkung Wolframs - Eschenbach.

### **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)**

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Es sind Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

- Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe - und Handwerksbetrieb stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes – oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ = 0,8), und die maximal zulässige Traufhöhe (TH = 10,0 m) festgesetzt.

Der Bezugspunkt der maximal zulässigen Höhe ist die Höhe der maßgebenden Erschließungsstraße.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NHN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-FFB) ist ebenfalls in m ü. NHN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüffähig darzustellen.

#### **3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO)**

Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise. Gebäuden dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Gebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

#### 4. Schutzzonen

Im Planteil festgesetzt sind Bauverbotszonen entlang der Staatsstraße St 2220. Diese betragen, gemessen vom Fahrbahnrand:

- BVZ (Bauverbotszone): 20,0m,
- BBZ (Baubeschränkungszone): 40,0m

Die Bauverbotszone von 20 m entlang der Staatstraße ist von allen Baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten. Darunter fallen ebenfalls Leitungen und Kanäle des weiteren Bepflanzungen, Becken oder andere befestigte Flächen wie Parkplätze.

Baumaßnahmen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen jeweils der Genehmigung des zuständigen Straßenbauasträgers.

An der Einmündung zur Staatstraße sind die freizuhaltenden Sichtflächen in 15 m Abstand (Annäherungssichtweite) vom Fahrbahnrand der Staatsstraße auf 110 m Länge (gemessen in der Fahrspurachse der Staatsstraße) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten. Diese sind im Planteil dargestellt.

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Mit der Bepflanzung ist außerhalb der Sichtdreiecke ein Mindestabstand von 8,5 m zum Fahrbahnrand der Straßen einzuhalten.

Von der Fernwasserleitung AZ 400 und der parallel verlaufenden Kabelschutzrohre Da 50 mit Steuerungskabel (Lichtwellenleiter) des ZV-RBG ist beidseitig je 4 m keinerlei Bebauungen zugelassen. Des Weiteren dürfen keine Arbeiten stattfinden, die Auswirkungen auf die Wasserleitung haben.

#### 5. Grundstückszufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Erschließung der Grundstücke ist nur von der Erschließungsstraße im Gebiet zulässig. Eine Grundstückszufahrt von der „Gewerbespange“ oder dem angrenzenden Wirtschaftsweg ist unzulässig.

#### 6. Stellplätze und Garagen (Art. 47 BayBO i.V.m. GaStellV)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß des Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO herzustellen. Für die Stellplatzanforderungen sind die Vorgaben aus der jeweils gültigen Fassung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen und Stellplatzverordnung – GaStellV) zugrunde zu legen.

#### 7. Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>“ angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
Bezeichnung	Fläche innerhalb der Kontingentfläche [m <sup>2</sup> ]	Tag (LEK,tags)	Nacht (LEK,nachts)
GE1	10.749	63	48
GE2	10.005	58	43
GE3	6.151	64	49

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k LEK<sub>i</sub> durch LEK<sub>i</sub> + LEK<sub>zus,k</sub> zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

## **8. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

### Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1: Die randlich an Straßenrändern und auf der Nachbarfläche Flurnr. 492 vorhandenen Bäume werden erhalten und während der Bauzeit gegen mechanische Verletzungen geschützt.

V2: Bereits aufgrund § 39 BNatSchG sowie auch zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Fledermäusen, brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln sind jegliche Gehölzrodungen nur im Zeitraum zwischen Oktober bis Februar zulässig.

V3: Zur Vermeidung von Störungen erfolgen während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (April bis Oktober) keine Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten.

V4: Alle Beleuchtungsanlagen an Straßen und im Außenbereich von Betrieben werden mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED, Farbtemperatur < 2.000 K) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Flächen und nicht in den freien Luftraum, auf Gehölze oder Grünflächen (Flugrouten, Querungsbereiche, potenzielle Quartiere und Jagdhabitats) gerichtet sind. Die Straßenbeleuchtung wird nachts gedimmt oder abgeschaltet, Lampen auf Betriebsgelände werden mit Bewegungssensoren ausgestattet.

V 5: Zur Minimierung des Vogelschlages ist auf die Vermeidung größerer, spiegelnder Glas- und Fassadenflächen geachtet. Die Fallenwirkung von Glasflächen wird minimiert durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien. In geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen. Dabei werden die jeweils neuesten fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit unterschiedlicher Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

V 6: Bereits in der Erschließungsphase wird darauf geachtet, dass keine Situationen, Strukturen und Bauwerke mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, auch Amphibien, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. durch offene Baugruben, bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte und Entwässerungsrinnen (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre, Gullis o.ä.. Gullis werden nicht unmittelbar an Bordsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut und mit Ausstiegshilfen ausgestattet.

V7: Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von Einfriedungen alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z.B. Amphibien, Igel) durchlässig werden. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bordsteine alle ca. 20 m abgesenkt oder abgeschrägt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.

### Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen werden vorgezogen durchgeführt, um die kontinuierliche ökologische Funktionalität betroffener Lebensräume zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

CEF Maßnahme: Schaffung von Ersatzlebensraum für Feldlerche, Rebhuhn und Wiesenschafstelze

Zur Kompensation der verlorenen Feldlerchen-, Rebhuhn- und Schafstelzen-Reviere sind Ausgleichflächen bereitzustellen, auf denen die artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme erfolgt. Hierzu muss zeitlich vorgezogen Fläche bereitgestellt, gestaltet bzw. gepflegt werden, die als neuer oder optimierbarer Lebensraum für die genannten Arten geeignet sind und die gleichzeitig außerhalb der u.g. Störradien und Kulissen liegt (CEF 1).

Bei Flächenwahl und -ausdehnung der CEF-Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass diese bereits jetzt von den Zielarten besiedelt sein könnten. Folglich setzt eine kompensatorische Wirkung eine deutliche Steigerung der Siedlungsdichte der Zielarten voraus. Dies ist nur durch eine erhebliche strukturelle Aufwertung zu erreichen.

## **9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

### Festsetzungen ohne Pflanzgebote

1. Rückschnitte und Rodungen dürfen nur zwischen 01.10. und 28.02. außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

2. Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen und die gering befahren werden sind wasserdurchlässig zu gestalten.

#### Pflanzgebot „Randliche Eingrünung Gewerbegebiet“

Die Eingrünung des Gewerbegebietes erfolgt im Süden durch die Pflanzung einer vierreihigen Hecke. Die Breite des Grünstreifens beträgt 10 m.

Die Hecke ist entsprechend des Pflanzschemas anzulegen.

Entlang der Staatsstraße ist eine Laubbaumreihe anzulegen (Pflanzabstand 15 m).

Die Grünstreifen sind, auch im Bereich der Bepflanzung, flächendeckend mit gebietseigenem Saatgut einzusäen. Weitere Informationen können dem Leitfaden des FLL „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut, Ausgabe 2014“ entnommen werden.

#### Innere Durchgrünung des Plangebiets

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 1.000m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, unabhängig von den ausgewiesenen Pflanzgeboten, ein standortgerechter heimischer, großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Für Bauflächen mit festgesetzten Pflanzgeboten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art 47 und 48 des Bayer, Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind einzuhalten.

Gehölze bis 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 50cm

Gehölze über 2m Höhe: mindestens 2,0m

Gehölze über 2m Höhe, angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke: Grenzabstand mind. 4m.

Vorschläge zu geeigneten Baumarten sowie Straucharten im privaten und öffentlichen Bereich sind der Artenauswahlliste zu entnehmen.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Für den Eingriff ist ein Kompensationsbedarf von 67.265 Wertpunkten erforderlich.

33.369 Wertpunkte werden innerhalb des Geltungsbereichs durch die Anlage der Randeingrünung erbracht. Bei der Herstellung und Pflegemaßnahmen sind die Angaben des Grünordnungsplanes unter Punkt 4.3.2 vollumfänglich zu beachten.

#### 4.3.3. CEF - und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation der drei Feldlerchen Reviere, des Rebhuhn-, und Schafstelzen Revieres und der potentiell vorkommenden Wachtel wird im Norden von Wolframs-Eschenbach auf Flurnr. 1213, Gmk. Wolframs-Eschenbach entsprechend der Empfehlung der saP eine wechselnde Ackerbrache angelegt.



#### **Durchführung der Maßnahme**

Innerhalb des festgelegten Bereiches soll eine selbstbegrünende Ackerbrache geschaffen werden.

In jährlichem Wechsel wird im März bis Mitte April eine Hälfte der Fläche in Längsrichtung umgebrochen, so dass stets offener und lückig mit Ackerwildkräutern bewachsener Ackerboden und damit eine Eignung der Gesamtfläche als Bruthabitat für Feldlerchen gegeben bleibt. Der Aufwuchs bleibt im Folgejahr stehen und wird im zweijährigen Turnus umgebrochen.

Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Ackerbrache (A2)

#### **Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Ackerbrache (CEF – Maßnahme) ist vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen.

Die Angaben des Grünordnungsplanes unter Punkt 4.3.3 vollumfänglich zu beachten.

#### **10. Leitungen**

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

### **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)**

#### **1. Gestaltung der Dächer**

Die Dachneigung kann zwischen 0 und 35° betragen. Die Traufhöhe darf 10 m nicht überschreiten.

In Teilbereichen kann in begründeten Ausnahmefällen mit Zustimmung des Stadtrates eine höhere Gebäudehöhe für einzelne Bauparzellen genehmigt werden.

Die Farbe der Dächer ist den Farbtönen rot, rotbraun, schwarz oder grau zulässig.

#### **2. Fassaden**

Farbgebung ist freigestellt, es dürfen jedoch keine reinen, grellen Farbtöne zum Einsatz kommen. Für Werbeanlagen über Dachhöhe, die gem. BayBO genehmigungspflichtig sind, behält sich der Stadtrat ein Mitspracherecht vor.

Auf größeren Glasfassaden ist durch Musterung, Außenjalousien oder anflughemmende Vorpflanzung der Vogelschlag zu minimieren (vgl. Vermeidungsmaßnahmen V5).

Empfehlungen zur Gebäudegestaltung:

- auf den Dächern und größeren geschlossenen Fassadenteilen wird eine Begrünung empfohlen
- es wird die Nutzung regenerativer Energien empfohlen, bspw. durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern
- es wird empfohlen künstliche Nisthilfen an den Fassaden anzubringen
- es sollte darauf geachtet werden, dass keine Bodenöffnungen mit Fallenwirkung für Kleintiere entstehen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen V5)

#### **3. Einfriedungen**

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als max. 1,80 m hohe Holz- oder Metallzäune ohne Sockelmaueranteile zulässig.

Zum offenen Gelände angrenzende Einfriedungen sind innerhalb der anzulegenden Pflanzstreifen zu integrieren, max. Höhe 2,00m.

Gemauerte Einfriedungen sind nicht zulässig.

Von den v.g. Bedingungen abweichende, betrieblich bedingte Einfriedungen bedürfen der Zustimmung durch den Stadtrat und sind in den Bauplänen prüffähig darzustellen.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

#### **4. Werbeanlagen und Beleuchtung**

Es sind nur firmeneigene Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen müssen auf die architektonische Gliederung des Gebäudes bzw. des Gebäudekomplexes Rücksicht nehmen.

Um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf, Niederdrucklampen) zugelassen. Laut einer aktuellen Veröffentlichung sind LED mit warmweißer Lichtfarbe (ca. 3000 K) am günstigsten (VOITH, HOIß 2019). Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist als Außenbeleuchtung zu vermeiden (BFN 2019). Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden.

Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten. (vgl. Vermeidungsmaßnahmen V4)

Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Beleuchtung der Außenanlagen sollte grundsätzlich auf die unter Sicherheitsaspekten unbedingt notwendigen Flächen und Wege und die dort notwendige Lichtintensität begrenzt werden. Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Flächen hinaus sollte vermieden werden.

Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der St 2220 und der Erschließungsstraße nicht geblendet werden.

Maximale Masthöhe: Traufhöhe der Gebäude

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der St 2220 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. PV - Module sind so zu errichten, dass negative Auswirkungen auf den Straßenverkehr auszuschließen sind. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird hingewiesen.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Altlasten**

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

#### **2. Entwässerung**

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalsystem.

Zum Erhalt der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind stofflich nicht belastete Flächen, wie Fußwege, Parkplätze, oder Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasen-/ Splittfugen oder wassergebundenen Decken zu versehen.

Unbelastetes Niederschlagswasser (Dach- und Hoffläche) ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Das erforderliche Rückhaltevolumen mit mind. 3 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche ist auf dem Grundstück herzustellen. Die Ableitung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Kanalsystem.

Bei einer Brauchwassernutzung bspw. zur Bewässerung ist vor der Errichtung oder Inbetriebnahme der Eigengewinnungsanlage (Brunnen, Zisterne) ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, dies der Reckenberg-Gruppe mitzuteilen.

#### **3. Hinweise zu Pflanzgeboten (Gehölze)**

Für alle Gehölzpflanzungen sollen bei der Auswahl des Pflanzmaterials gebietseigene Herkünfte verwendet werden (gilt nur für die Sträucher, für Bäume nach Möglichkeit).

Die Pflanzgruben der Bäume müssen mindestens den Anforderungen gem. FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 entsprechen.

#### **Auswahlliste: Hochstämme**

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 16 – 18 cm)

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Betula pendula (Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Castanea sativa (Esskastanie)
- Juglans regia (Nussbaum)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Obstbaum

#### **Pflanzschema für 4-reihige Hecke**

Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m, Sträucher 2 X V, H 60 – 150 (30 m Pflanzschema)

Ri Ri Ca Co Ac Ro Cr Ri Co Co Li Sa Co Co Co Ri Cr Cr Ro Li  
al al be ma ca ca mo al av av vu ni sa sa sa av al mo mo ar vu

Pr Pr Ca Ca Li Li Cr Cr Co So Li Co Co Ac Ac Ri Ri Cr Li Li  
pa pa be be vu vu mo mo av au vu sa sa ca ca al al mo vu vu

Li Li Ca Ca Co Co Ro Co Sa Ri Ri Co Ac Cr Cr Ro Ca Ca Ri Sa  
vu vu be be ma ma ar sa ni al al av ca mo mo ca be be al ni

Pr Pr Ca Ca Li Li Cr Cr Co So Li Co Co Ac Ac Ri Ri Cr Li Li  
pa pa be be vu vu mo mo av au vu sa sa ca ca al al mo vu vu

#### Pflanzenliste:

Ac ca	Acer campestre	4 Stk	Li vu	Ligustrum vulgare	9 Stk
Ca be	Carpinus betulus	7 Stk	Pr pa	Prunus padus	2 Stk
Co av	Corylus avellana	5 Stk	Ri al	Ribes alpinum	9 Stk
Co ma	Cornus mas	3 Stk	Ro av	Rosa arvensis	2 Stk
Co sa	Cornus sanguinea	5 Stk	Ro ca	Rosa canina	2 Stk
Cr mo	Cataegus monogyna	8 Stk	Sa ni	Sambucus nigra	3 Stk
			So au	Sorbus aucuparia	1 Stk

#### **4. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

#### **5. Unterirdische Versorgungsleitungen**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Bei vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Rohrleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei Unterschreiten dieses Abstandes ist seitens des Pflanzenden ein entsprechender Wurzelschutz einzubauen.

#### **6. Hinweise zum Immissionsschutz**

Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Mit dem Bauantrag soll ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Erweiterung Gewerbegebiet „Westl. der Biederbacher Straße“ vorgelegt werden.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

#### **7. Brandschutz**

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwegesetzes (VollzBekBayFwG) ist zu beachten.

Die erforderliche Löschwassermenge für den Grundschutz ist mit 96 m<sup>3</sup>/h gewährleistet. Weitergehenden Löschwasserbedarf hat der Grundstückseigentümer selbst abzusichern.

#### **8. Hinweise zu DIN-Normen**

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Wolframs-Eschenbach, Wolfram-von-Eschenbach-Platz 1, 91639 Wolframs-Eschenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patent- und Markenamt hinterlegt.