

Der

ZWECKVERBAND ALTMÜHLSEE

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

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

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt geändert durch den § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,

den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Süd“ 2. Erweiterung

als

S A T Z U N G

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ – 2. Erweiterung“ bildet. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit den Flurstücknummern 235, Gemarkung Neuenmuhr.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird ein Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Einzelhandelsnutzungen
- Wohnungen für Aufsichts- und -Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)
- Vergnügungsstätten (i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gem. § 9 Absatz 2 BauGB nur solche Arten der Nutzung zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Für die überplanten Flächen werden maximal zulässige Gebäudehöhen entsprechend der Maßgabe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Diese gelten analog für Lagernutzungen als Oberkante des Lagergutes. Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhen gilt die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Bezugshöhe über NormalhöhenNull (NHN).

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Brandwandüberstände, Lichtbänder, haustechnische Anlagen, PV - Anlagen o.ä.) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Wandhöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Hinweis: Die Gebäudehöhe bemisst sich bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die max. zulässige Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Attika bzw. bei Gebäude ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung zu ermitteln. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalhöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) Status 170 anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Wandhöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 - 3 BauNVO über die Festlegung von Baugrenzen gem. den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Diese bilden das Baufenster.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie die in § 14 Abs. 2 BauNVO benannten Ausnahmen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster, aber nicht in den gesondert festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB errichtet werden.

4.3 Die Anbauverbotszone (BVZ) entlang der Bundesstraße B13 ist gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dauerhaft von baulichen Anlagen mit Ausnahmen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwälle und -wände), Einfriedungen an der Grundstücksgrenze sowie Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Oberkante der Fahrbahn der Bundesstraße freizuhalten.

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.

*Hinweis: Im Bereich der Anbaubeschränkungszone (BBZ) der Bundesstraße B13 sind alle baulichen Anlagen dem staatlichen Bauamt Ansbach zur Abstimmung vorzulegen. **Werbearbeiten sind der Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen zur Genehmigung vorzulegen.***

§ 5 – Schutz vor Starkregenereignissen und wild abfließendem Niederschlagswasser

Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die aufgrund der Hanglage in das Gelände einschneiden oder in der Abflussrichtung von wild abfließendem Niederschlagswasser errichtet werden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

§ 6 – Grünordnung

6.1 *Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen (Private Grünflächen)*

Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der jeweiligen Grundstücksflächen sind, soweit anderweitige Vorschriften oder Maßgaben dem nicht widersprechen, als naturnahe und versickerungsoffene Grünflächen anzulegen und zu gestalten. Der Anteil der nicht versiegelten Flächen und als Grünflächen angelegten Flächen an den jeweiligen Grundstücken muss mindestens 20 % betragen.

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 standortgerechte (i.S. der Klimaanpassung) Baum- und Straucharten der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“, vorrangig gem. der als Anlage beigefügten Pflanzliste, zu verwenden. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der Nutzungsaufnahme der Bebauung vorgenommen werden. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. 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

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 60 - 100 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 ist einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Lageplan mit der Darstellung der geplanten Höhengestaltung der Grundstücksparzelle und den vorgesehenen versiegelten Flächen beizufügen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten. Gartengestaltungen mit Findlingssteinen gelten ebenfalls nicht als Stein- und Kiesgärten

6.2 Flächen mit Pflanzgebot

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einem Pflanzgebot belegten Bereiche ist eine verpflichtende Bepflanzung mit einer mindestens 2 – reihigen Hecke, durchsetzt mit Bäumen, vorzunehmen. Die Hecken sind als lückige ca. 3,0 m breite, durchgängige, mind. zweireihige Gehölzstreifen, im Dreiecksverband, zu pflanzen. Für die Heckenpflanzung ist standortheimisches bzw. standortgerechtes Pflanzmaterial der Region 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ mit einer Mindesthöhe von 1,0 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 Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

6.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn bzw. der Beginn der Erschließungsmaßnahmen incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht sowie die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen. Ausnahmsweise kann ein vorzeitiger Baubeginn erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabensträger abzustimmen.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. April bis 31. Oktober unzulässig.
- Eine Störung und Beeinträchtigung der Brutvögel in und an den Gehölzstrukturen im Umfeld des Planungsgebietes ist zu vermeiden. Dazu dürfen direkt an Hecken und Gehölze angrenzende Bereiche bei den Bauarbeiten weder befahren werden, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden. Eine Beanspruchung der Flächen durch das Lagern von Baumaterialien und Arbeitsgeräten in sensiblen Bereichen (z.B. Kronentraufbereich von Bäumen, an Hecken, im unmittelbaren Gewässerumfeld etc.) ist zu unterlassen.

- Die Hecke im Südwesten ist in ihrer jetzigen Form zu erhalten. Falls die Bauphase in den Zeitraum 1. März bis 30. September fällt, muss zu der Hecke ein 3,0 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden.
- Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Außenbeleuchtungsanlagen zu beachten:
 - Die Lampen müssen ein geschlossenes Lampengehäuse haben, das Lampengehäuse darf im Betrieb nur eine Oberflächentemperatur von maximal 60° erreichen.
 - Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen über 10 m² 2-5 cd/m².
 - Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchthöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten. Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
 - Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23.00 – 5.00 Uhr empfehlen sich. Auch Teilabschaltungen mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar,
 - Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optional ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.
- Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) bei Einfriedungen sind nicht zulässig.
- Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere, wie Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.
- Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über Eck-Fenster eingebaut ist die Fallenwirkung von Glasflächen durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017)

6.4 Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über Ausgleichsmaßnahmen 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 Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen.

Der flächenbezogene Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt **19.986 Wertpunkte**.

Der erforderliche Ausgleich ist insgesamt wie folgt zu leisten:

Ausgleichsfläche Teilfläche Fl. Nrn.296, Gemarkung Neuenmuhr

Ausgangszustand:

Intensiv genutztes Ackerland (A11)

Entwicklungsziel

Entwicklung mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BNT G212) als Wertpunktausgleich für den flächenbezogenen Eingriff. Der Flächenanteil darf eine Größe von 3.200 m² nicht unterschreiten.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Nach der letzten Mahd bzw. Ernte im Sommer ist die Fläche umzubrechen und zu Eggen. Anschließend hat eine Ansaat mit Heu-/Wiesendrusch aus einer zur Region und Entwicklungsziel passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 10% Kräuteranteil zu verwenden.

Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd ist ab dem **15. Juni** 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 Mähgut 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.

In den ersten fünf Jahren nach Ansaat sind Schröpfschnitte vorzunehmen, damit soll die Ausmagerung der Flächen beschleunigt werden.

Örtliche Bauvorschriften i.S.d § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

§ 7 – Dach und Fassadengestaltung

7.1 Dachgestaltung:

Die Errichtung von Gebäuden ist mit Flachdächern sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig. Geneigte Dächer dürfen als Satteldächer oder Pultdächer ausgeführt werden.

Flachdächer sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Die Festsetzung gilt nicht für Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Lichtkuppeln, Notentrauchungsöffnungen, Solaranlagen u. ä. belegt sind sowie Garagen, Vordächer und Nebenanlagen < 20 m² Grundfläche.

Hinweis: Als Flachdach geltend Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0° - max. 3°

7.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module ist auf das Maß von max. 2,00 m über der Dachhaut begrenzt.

Hinweis: Die max. zulässige Höhe von aufgeständerten Modulen von 2,00 m wird lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen. Gem. § 44a BayBO besteht für gewerblich genutzten Gebäude die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen auf Dächern. An Fassaden können zusätzlich Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie angebracht werden.

§ 8 – Stellplätze

8.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft nachzuweisen (Stellplatznachweis).

Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Muhr am See in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung zu erfolgen.

8.2 PKW-Stellplätze für Fahrzeuge bis 3,5 to Gesamtgewicht des Fahrzeuges sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen (z. B. aus Gründen des Grundwasserschutzes), in waserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen.

Dies gilt nicht für die Fahrbahnen. Stellplätze für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht des Fahrzeuges größer 3,5 to können versickerungsoffen ausgeführt werden, soweit andere wichtige Gründe (z.B. der Gewässerschutz) dem nicht widersprechen.

Hinweis: bzgl. der versickerungsoffenen Ausführung von Stellplätzen bzw. dem Anschluss versiegelter Stellplätze an die Niederschlagswasserentwässerung ist im Vorfeld die Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen und bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

§ 9 – Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig. Sockel sind grundsätzlich unzulässig, können aber im Zuge des Überflutungsnachweises ausnahmsweise zugelassen werden. Zwischen Oberkante des modellierten Geländes und Unterkante Einfriedung ist ein Abstand von mind. 15 cm im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere freizuhalten. Einfriedungen entlang des Fahrbahnrandes der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wegen sind um mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze in das Grundstück zurückzusetzen.

§ 10 – Entwässerung, Ver- und Entsorgungsleitungen

10.1 Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Dach- und Oberflächenwässer sind vorrangig örtlich zu versickern oder soweit nachweislich eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gedrosselt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal einzuleiten.

Zur Minimierung der Gefahren aus Starkregenereignissen ist je 500 m² versiegelte oder überbaute Fläche eine Rückhaltung von mind. 3 m³ Retentionsvolumen herzustellen. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen (z.B. als Gründach) erbracht werden. Rückhaltevolumen können mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden.

Der Anschluss an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal ist gem. den gesondert zu ermittelnden Vorgaben der Gemeinde Muhr am See zu drosseln.

Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Muhr am See ist zu beachten.

Hinweis: die festgesetzten Retentionsvolumen sind unabhängig von einer örtlichen Versickerungsfähigkeit herzustellen. Eine Anrechnung auf den erforderlichen Überflutungsnachweis ist zulässig. Eine Nutzung als Brauchwasser für betriebsinterne Zwecke oder zur Gartenbewässerung wird empfohlen. Soweit eine Ableitung in Richtung des bestehenden Niederschlagswasserkanals realisiert werden muss, können aufgrund der voraussichtlich zu erlassenden Einleitbeschränkung zusätzliche Rückhaltevolumen erforderlich werden. Für die Ableitung sind die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren durchzuführen.

10.2 Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

§ 11 – Immissionsschutz

Infolge der Lärmimmissionen durch die südwestlich am Bebauungsplangebiet vorbeiführenden Verkehrswege, die Bundesstraße B 13 und die Bahnlinie Gunzenhausen – Triesdorf, sind in Bezug auf das geplante Bürogebäude Schallschutzvorkehrungen zu beachten.

In den Obergeschossen ist für die in Richtung Südwesten orientierten Büroräume, die kein zusätzliches Fenster zur Be- und Entlüftung an einer anderen Fassadenseite aufweisen, eine fensterunabhängige Raumlüftung sicherzustellen (z.B. Schalldämmlüfter, die in den Fensterblock integriert werden oder vorzugsweise mechanisches, kontrolliertes Lüftungssystem).

Die schalltechnische Dimensionierung der Büronutzungen (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor- und Einbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils

gültigen Fassung genügen. Büroraumfenster an der Südwestseite müssen zur Einhaltung der vorstehenden Anforderungen mindestens Schalldämmmaße von 40 dB im Erdgeschoss, 41 dB im 1. Obergeschoss und 42 dB im 2. Obergeschoss aufweisen.

Auf der Gewerbegebietsfläche dürfen gewerbliche Tätigkeiten inkl. Fahrzeugfahrten lediglich innerhalb des Tagzeitraums von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr verrichtet werden. Die Gewerbehalle darf nur für Lagerzwecke und nicht etwa für handwerkliche Arbeiten genutzt werden. Als maßgebliche Beurteilungsvorschrift dient die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm i. d. F. vom 26.08.1998.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen abgewichen werden, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels, anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Die benannte DIN-Norm sowie die TA – Lärm kann zusammen mit dem Bebauungsplan in den Amtsräumen des Zweckverband Altmühlsee im Rathaus der Stadt Gunzenhausen, Marktplatz 25, 91710 Gunzenhausen, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge oder, im Falle eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens) im Zuge der Planung der baulichen Anlagen durch den Bauherrn und seiner beauftragten Planer.

§ 12 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Süd“ – 2. Erweiterung in der Fassung vom XX.XX.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen und Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt durch das Büro für Artenschutz Ansbach, Heideloffstraße 28, 91522 Ansbach, Stand Fassung 03/2024

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans in den Amtsräumen des Zweckverband Altmühlsee im Rathaus der Stadt Gunzenhausen, Marktplatz 25, 91710 Gunzenhausen eingesehen und bei Bedarf erläutert werden. *Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage des Zweckverbands Altmühlsee <http://www.altmuehlsee.de> eingesehen oder telefonisch unter 09831 – 508 191 erfragt werden.*

§ 13 – Rechtskraft

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Süd“ – 2. Erweiterung i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2024 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 15.02.2024
zuletzt geändert: 05.12.2024

Gunzenhausen,
den.....

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

Zweckverband Altmühlsee
Karl-Heinz Fitz
Verbandsvorsitzender

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

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

Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	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 pyraeaster	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
Rubus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
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".

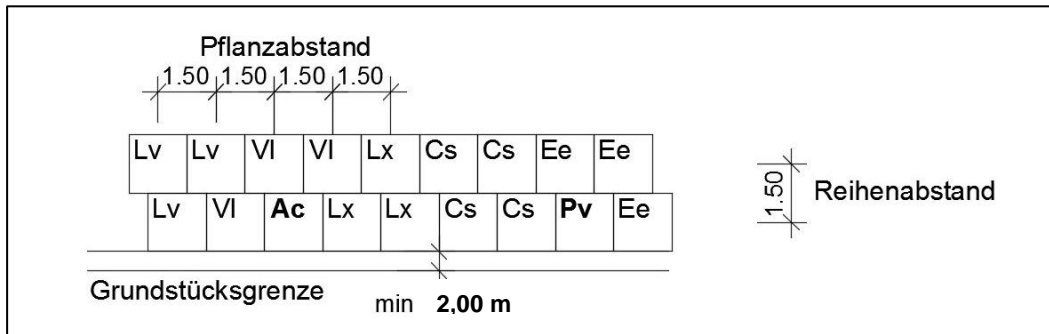
Hinweis:

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 Kinderspielflächen, 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)
i.A. in Arten Wobei „Art“ eine in der Natur vorkommende Form ist.
i.S. in Sorten „Sorte“ ist eine vom Menschen geschaffene Zuchtform.

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

**Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung
 (14 m Schema)**



Sträucher

Cs	=	Cornus 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