

Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Text

zum

Bebauungsplan Nr. 4 „Nördlich des Rasthofes“ INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK GollIpp

ENTWURF vom 08.11.2017



Auftraggeber:

Zweckverband Industrie- und Gewerbepark

Gollhofen/ Ippesheim

Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim

Verfasser:



Am Hochholz 14

97215 Uffenheim

Tel. 09842/ 953263-0

Fax 09842/ 953263-63

kontakt@rupsch-architektur.de

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 15.09.2013

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung v. 23.1.1990 mit den
jeweils gültigen Änderungen
§ 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO 2013

1.3 BayBO
Art. 81 BayBO

1.4 Planzeichenverordnung (PlanzV)
In der Fassung v. 28.05.2003 mit den
jeweils gültigen Änderungen

1.5 Kartengrundlage
Als Kartengrundlage diente die Digitale Flurkarte des
Vermessungsamtes Neustadt a.d. Aisch vom August 2010.

ENTWURF

Planungsrechtliche Festsetzungen **(Textliche Festsetzungen)**

1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gem. § 1, Abs. 4 BauNVO 2013 festgesetzt als

- **GI** Industriegebiet

Ausgeschlossen sind folgende Nutzungen:

- Anlagen und Bauwerke zur Energieerzeugung auf Freiflächen
- Vergnügungsstätten
- Anlagen zur Behandlung, Sammlung und zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- und Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, insbesondere von Altmetallen und von zur Wiederverwertung bestimmter sonstiger Stoffe jeglicher Art.
- großflächige Einzelhandelsbetriebe

Separate Bauteile wie Kamine und Silos sowie Werbeanlagen und Pylone sind als Abweichung gem. Art. 63 BayBO in Abstimmung mit der Autobahndirektion Nordbayern zulässig.

Wohnungen:

Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. deren Geschäftsleiter sind unter folgenden Bedingungen zulässig: Die gemäß § 9 (3) Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO nur dann zulässig, wenn sie in das Betriebsgebäude integriert oder mit diesem zu einer untrennbaren Einheit verbunden werden. Die Immissionsfestsetzungen sind zu beachten.

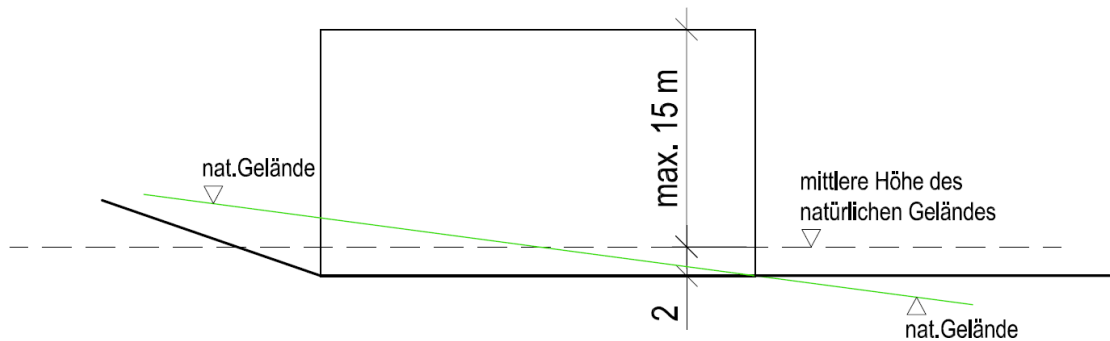
2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Teilflächen ist den jeweiligen Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

- Grundflächenzahl
Es wird eine maximale Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt.
- Baumassenzahl
Die Baumassenzahl wird auf max. 5,0 festgesetzt.
- Gebäudehöhe
Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt.
(siehe Nutzungsschablone Planteil)

Definition der Gebäudehöhe:

GH = höchste Firsthöhe bzw. bei Flachdächern höchste Traufhöhe
Ausgangspunkt für die Messung der First- bzw. Traufhöhe ist der Schnittpunkt auf allen Fassadenseiten des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände im Mittel.



Definition der zulässigen Gebäudehöhe

- **Überbaubare Grundstücksfläche**
Die überbaubare Grundstücksflächen ergeben sich aus den in der Plankarte eingezeichneten Baugrenzen und der Grundflächenzahl.

2.1 Bauliche Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude

- **Dachformen und Dachneigungen**
 - Es sind alle Dachformen zulässig.
 - Bei geneigten Dächern ist die Dacheindeckung mit rot, rotbraun bis dunkelbraunem Material auszuführen
 - Flachdächer sollen extensiv begrünt werden.
- **Fassaden**
 Fassaden sind in gedeckten Farben auszuführen.
 Fassaden sollen begrünt werden.

2.2 Gestaltung der Grundstücke

• Einfriedung

- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zu hinterpflanzen.
- Die Sichtdreiecke sind zu beachten.
- zulässige Zäune: Stahlgitter- bzw. Maschendrahtzäune
- Zum Schutz von Amphibien und Kleinsäugern sind die Grundstücke durchlässig zu gestalten. Zäune sollen einen Abstand von 15 cm zum Boden haben und Sockel sollen im Abstand von 10-15 m Lücken aufweisen.
- Einfriedungen und Zäune an Randeingrünungen/ Geltungsbereichsgrenzen sind grundstücksseitig anzuordnen, sodass die Heckenstrukturen der freien Natur zugänglich sind.

• Einfahrt zum Grundstück

Vor den Einfahrten bzw. Schranken ist ein Stauraum von > 10,0 m freizuhalten (Abstand Tor - Straßenrand).

• Parkflächen

Flächen ohne Gefährdungspotential bzw. Kfz-Stellflächen (Parkplätze) sind sickerfähig/wasserdurchlässig zu befestigen (Rasenfugenpflaster, Kies, Schotter, Wassergebundene Decken..). Dies gilt nicht für Fahrspuren.

• Geländeänderungen (Böschungen, Stützmauern)

Das Gelände darf soweit verändert werden, wie das zur ordnungsgemäßen Erstellung der Gebäude unumgänglich ist. Die Planierung von Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände ohne Höhenunterschied zum Nachbargrundstück übergeht.

Geländeabstützungsmaßnahmen (Böschungen, Stützmauern) gehen zu Lasten des Verursachers. Die volle Funktionsfähigkeit und Mangelfreiheit von öffentlichen Flächen und Verkehrsflächen ist zu erhalten.

Höhenunterschiede zwischen höhenversetzten, waagrechten Grundstücksebenen bzw. zwischen waagrechten Grundstücksebenen und natürlichem Gelände sind durch, vom Eigentümer innerhalb der Grundstücksgrenzen zu errichtenden Böschungen auszugleichen.

Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 angelegt werden.

Böschungen dürfen ersetzt werden durch Stützmauern und Gebäude welche gem. den Festsetzungen zulässig sind.

Zulässige Auffüllhöhe und Abgrabhöhe:

Bei Stützmauern und Böschungen an der ungünstigsten Stelle max. 3,0 m über bzw. unter natürlichem Gelände (nicht anhäufend).

• Auffüllmaterial

Für Aufschüttungen ist die Unbedenklichkeit des Aufschüttmaterials durch Analysen zu bestätigen. Es darf nur unbelasteter Aushub verwendet werden!

Def. Unbelasteter Aushub:

Nicht kontaminiertes und natürlich anstehendes Locker- und Felsgestein, das bei Baumaßnahmen ausgehoben und abgetragen wird.

Folgende Materialien zählen nicht zu unbelastetem Bodenaushub:

- Material, das aufgrund seiner Herkunft Anhaltspunkte für Schadstoffbelastung aufweist
- Mutterboden (Humus)
- Material aus Graben- und Gewässerräumarbeiten
- Material, das bei Straßenunterhaltsmaßnahmen (z.B. Bankettschälgut) und Straßenrückbaumaßnahmen anfällt
- Material aus kontaminierten Industrie- und Gewerbeflächen
- Material aus Altlastensanierungsmaßnahmen
- Material aus Flächen, auf denen Abwässer verrieseln oder belastete Schlämme aufgebracht wurden (gilt nicht für Klärschlämme, die gemäß Klärschlammverordnung aufgebracht wurden)
- Material aus Bodenbehandlungsanlagen
- Fremdmaterialien wie Holz, Organik, Baustellenabfälle, Bauschutt

Eine Auffüllung mit Bodenfremdmaterial darf nur nach den Vorgaben des LAGA M 20 bzw. eine Auffüllung mit Recycling-Material nur nach den Bedingungen des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ (RC-Leitfaden Bayern) erfolgen.

• **Beleuchtung und Werbeanlagen**

Beleuchtung

Bei der Auswahl der Grundstücksbeleuchtung (z.B. Stellplatzbeleuchtung) ist auf die nahegelegene Bundesautobahn A7 Rücksicht zu nehmen.

Scheinwerfer in Richtung Autobahn sind aufgrund der Verkehrssicherheit untersagt.

Werbeanlagen, Beleuchtungsanlagen und betriebsinterne Beleuchtung z.B. Stellplatzbeleuchtungen, sind so zu installieren, dass die Verkehrssicherheit der BAB 7 nicht gestört wird (keine Ablenkung und Blendung der Verkehrsteilnehmer). Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Auf § 33 StVO wird ausdrücklich hingewiesen.

Zum Schutz von Insekten und sonstigen Tieren sind insektenfreundliche LED-Leuchten für jegliche Aussenbeleuchtung zu verwenden.

Werbeanlagen sind auf die umgebende Bebauung abzustimmen und sind über 8,0 m² und über 4,00 m Höhe gesondert genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 und deren Anschlussstelle ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits die abstrakte Gefährdung der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Zugseile für Fahnenmasten sind innenliegend anzubringen.

3. Erschließung

3.1 Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Gewerbliche Abwässer sind vor Einleitung in das öffentliche Entwässerungsnetz entsprechend der gesetzlichen und satzungsrechtlichen Vorgaben vorzubehandeln. Die Einleitung von gewerblichen und industriellen Abwässern bedarf der Genehmigung gemäß der Entwässerungssatzung.

Je nach Art des Bauwerbers/ Betriebes ist eine innerbetriebliche Vorbehandlung der Abwässer vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz erforderlich.

3.2 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser ist gemäß der Entwässerungsplanung im Trennsystem abzuleiten.

- Rückhaltebecken:

Auf den Grundstücken sind betriebseigene Regenrückhaltebecken herzustellen.

Berechnungsgrundlage:

- ATV-Arbeitsblatt A117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“
Ausgabe 2014
- Niederschlagsereignis: Wiederkehrzeit 5 Jahre
- Rückhaltevolumen
auf Privatgrundstücken: mind. 30 % des erforderlichen
Rückhaltevolumens
- Drosselabfluss Qdr: $Au \times 15 \text{ l}/(\text{s} \times \text{ha})$

Regenrückhaltebecken sind naturnah und amphibienfreundlich zu gestalten.

- Oberflächen- und sonstige befestigte Flächen ohne Gefährdungspotential sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Private Zisternenanlagen werden empfohlen.
- Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungseinrichtung der BAB A7 zugeführt werden.

3.3 Wasserversorgung/ Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das best. Gewerbegebiet in straßenbegleitenden Versorgungstreifen und wird durch den Zweckverband GOLLIPP sichergestellt.

Löschwasser/ Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz im Rahmen dessen Leistungsfähigkeit.

Der bauliche Brandschutz ist mit dem Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Die eventuell zusätzlich erforderliche Wassermenge ist rechnerisch und zeichnerisch im Bauantrag nachzuweisen und die Bevorratung betriebsintern herzustellen.

3.4 **Straße**

Intern regelt die Nordstraße abgehend von der bestehenden Industriestraße den Hauptschließungsverkehr.

Für die Erschließung auf den Grundstücken selbst sind die Betriebe verantwortlich.

3.5 **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Entlang der Nordstraße verläuft ein Versorgungstreifen.

Diese Versorgungstreifen regeln die öffentliche Versorgung mit

- Strom (N-Ergie)
- Erdgas (N-Ergie)
- Telekommunikation (TK-Leitungen)
- Wasser

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen auf öffentlichen (Versorgungstreifen entlang der Straße) und privaten Flächen sind unterirdisch zu führen.

3.6 **Abfallbeseitigung**

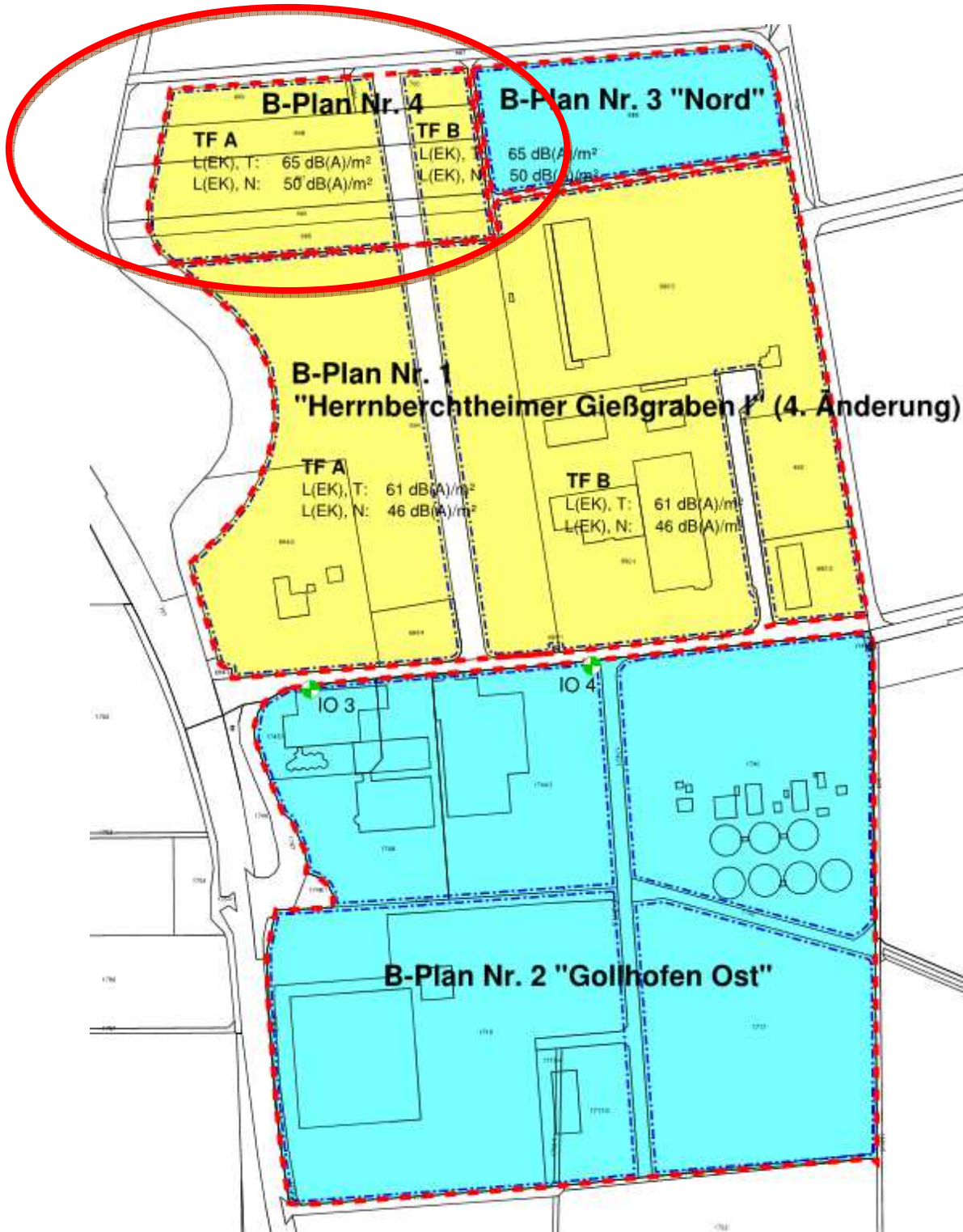
Bauschutt kann auf der Bauschuttdeponie des Marktes Ippenheim entsorgt werden. Die restliche Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Neustadt a.d. Aisch- Bad Windsheim.

4. Immissionen

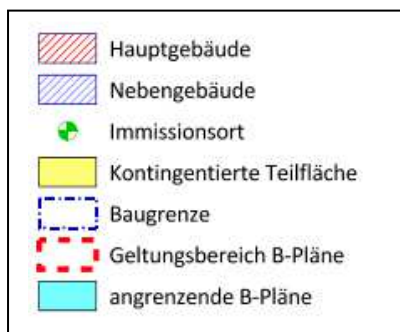
Für den Bebauungsplan Nr. 4 und die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde eine Schallschutztechnische Untersuchung mit Immissionskontingentierung erstellt. Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Fläche	B-Plan	Emissionskontingent L _{EK} in dB(A)/m ²	
		tags	nachts
TF A	B-Plan Nr. 4 „Nördlich des Rasthofes“	65	50
TF B	B-Plan Nr. 4 „Nördlich des Rasthofes“	65	50





Auszug Lageplan Geräuschkontingentierung



Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Vom geplanten Industrie- und Gewerbepark dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A7 und deren Anschlussstelle beeinträchtigen könnten.

5. Grünordnerische Belange

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzbindungen, Baumreihen und flächenhaften Anpflanzungen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt sowohl für öffentliche Flächen als auch für private Flächen.

- Entlang der Nordstraße ist pro 25 m Grundstücksgrenze ein Großbaum zu pflanzen (alleeartige Anordnung). Entlang der Eingrünungszonen an den Baugebietsgrenzen sind naturnahe, mehrreihige Hecken vorzusehen. Pro 15 m Hecke ist mind. 1 Baum innerhalb der Hecke zu pflanzen.
- Baumpflanzungen müssen zu Versorgungsleitungen 2,5 m Abstand halten.
- Mind. 30 % der nicht versiegelten bzw. bebauten Privatflächen müssen naturnah mit heimischen Bäumen, Sträuchern und kräuterreichem Saatgut gestaltete werden.
- Grünflächen sind insgesamt extensiv zu begrünen (z.B. kräuterreiche und insektenfreundliche Saadmischungen).
- Für öffentlichen und private Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Gewächse gem. der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Baumpflanzungen in Allee an der Nordstraße

- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Akazie (*Robinia pseudoacacia* 'Monophylla')

Baumpflanzungen in Grundstücken

- *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- Säulenbuche (*Fagus sylvatica* 'Dawyck Purple')
- Säulenstieleiche (*Quercus robur* f. *fastigiata*)
- Akazie (*Robinia pseudoacacia* 'Monophylla')
- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Betula pendula* (Weißbirke)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Sorbus aucuparia* (Gemeine Eberesche/ Vogelbeere)

Baumpflanzungen in Hecken

- *Euodia hupehensis* (Stinkesche, Bienenbaum)
- *Cerasus vulgaris* (Weichsel, Sauerkirsche)
- *Salix caprea* (Salweide)
- *Salix x smithiana* (Küblerweide)
- *Salix alba tristis* (Trauerweide)
- *Sorbus aucuparia* (Gemeine Eberesche/ Vogelbeere)
- *Sorbus aria* (Echte Mehlbeere)
- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Querus petraea* (Traubeneiche)
- *Betula pendula* (Weißbirke)

Heckenpflanzungen

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Viburnum spec.* (Schneeball in Arten)
- *Sambucus nigra* (Holunder)
- *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn)

- Bei allen Pflanzungen sind relevante Bauverbotszonen und Sichtdreiecke zu beachten.
- Die Bepflanzung ist innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn zu erstellen, im Wuchs zu fördern, ggf. nachzupflanzen und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Pflege zu erhalten.
- Die Wand- und Fassadenbegrünungen soll mit Kletter- und Schlingpflanzen durchgeführt werden.
- Flachdächer sollen begrünt werden.
- Mit den Baugenehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen, in dem die Behandlung des Oberflächenwassers (siehe Erschließung) und die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen behandelt sind.
- Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen, wie Stellplätze etc. hat sich primär auf die Verwendung versicherungsgünstiger Beläge, wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen etc. auszurichten.
- Grünflächen sind extensiv zu begrünen (z.B. kräuterreiche und insektenfreundliche Saatmischungen).

6. Artenschutz

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zur vorliegenden Bauleitplanung und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wird hingewiesen. Die überplanten Flächen sind potentiell als Feldhamsterlebensraum geeignet. Bodenarbeiten dürfen demnach erst nach vorheriger Freigabe durch einen von der Bauherrschaft beauftragten Biologen durchgeführt werden.

Hinweis:

Die Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

7. Denkmalschutz

Auf die örtlichen Denkmalvermutungsflächen gem. Art. 7 DSchG (siehe Umweltbericht) und § 9 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.
Bodeneingriffe aller Art bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.