

## **Teil B**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zur

#### **4. Bebauungsplan-Änderung „Stempferhof-Büchenstock-Steinacker“**

**Markt Gößweinstein  
Landkreis Forchheim**

Entwurf vom 28.04.2020

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet nördlich der Balthasar-Neumann-Straße ist die Verkaufsfläche auf maximal 800 m<sup>2</sup> beschränkt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 3 Punkt 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet nicht zugelassen.

#### Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ in dB	
	tags	nachts
G Ee 1	55	40
G Ee 2	62	47
G Ee 3	62	47

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis G mit dem dargestellten Ursprung  $O = (32)668800$ ,  $N = 5515850$  (ETRS89/UTM, Zone 32-Nord, EPSG 25832) erhöht sich das Emissionskontingent  $L_{EK}$  um folgendes Zusatzkontingent  $L_{EK,zus}$ :

Richtungssektor (Nord $\geq 0^\circ$ )	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB für Richtungssektor			
	tags		nachts	
	G Ee 1	G Ee2, G Ee3	G Ee 1	G Ee2, G Ee3
A (350° - 20°)	7	7	7	7
B (20° - 32°)	5	5	5	5
C (32° - 60°)	4	4	4	4
D (60° - 126°)	0	0	0	0
E (126° - 247°)	6	6	15	15
F (247° und 328°)	11	7	11	7
G (328° - 350°)	0	0	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO sind je nach Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist je nach Planeinschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.

Werbepylone dürfen eine Höhe von 10,0 m über dem Niveau der jeweils anliegenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die kürzeste Verbindung zwischen Pylon und Straßenachse.

## 3. Bauweise

Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO bzw. im südlichen Teilbereich auch die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise sind Baukörperlängen > 50 m zulässig

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zu beachten.

## 5. Nebenanlagen

Für die Errichtung von Stellplätzen ist im Bebauungsplan das Planzeichen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Parken“ aufgenommen. Sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die diesbezüglichen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten.

## 6. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungsweise festgesetzt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

## 7. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die privaten Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe nachfolgende Artenlisten).

Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

### Pflanzlisten:

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3xv, mDb., StU 18 - 20, bei Obstgehölzen: mB. StU 16 - 18
- Hei., 2xv., 125 – 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- Kletter- und Schlingpflanzen, Sol., mB./ i.C., 100 - 150
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 – 100

Für die Pflanzungen sind die in der nachfolgenden Artenliste genannten Arten zu verwenden.

Berberitze	<i>Berberis i. A.</i>
Blüten-Kirschen	<i>Prunus i. A.</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier canadensis</i>

Feuer-Ahorn	<i>Acer ginnala</i>
Feuerdorn	<i>Pyracantha coccinea i. S.</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Fünffingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Johanniskraut	<i>Hyporicum calycinum</i>
Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos chenaultii</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weigelia	<i>Weigelia hybr. I. S.</i>
Zier-Äpfel	<i>Malus i. A.</i>
Zwergmispel	<i>Cotoneaster dammeri u. a.</i>
Heimische Obstbäume	

## 8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Ausgleichsverpflichtung wird ein externes Flurstück in der Gemeinde Waischenfeld, Gemarkung Köttweinsdorf, herangezogen. Hier wird auf dem Flurstück 379 die Anpflanzung von einheimischen und regionalen Obstgehölzen gemäß der Pflanzliste in Kapitel 5.5.2 der Begründung zur Bebauungsplan-Änderung (H., 3xv., mDb, StU 14-16) als Streuobstbestand auf bisher landwirtschaftlich genutztem Grünland in der erforderlichen Flächengröße von 547 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Pflanzabstand hat ca. 10-15 m zu betragen. Die Pflege/Bewirtschaftung ist gemäß den Ausführungen in Kapitel 5.5.2 der Begründung vorzunehmen.

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

## 9. Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände haben Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht von Anfang März bis Ende September, zu erfolgen.

Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind die zu fällenden Gehölze auf Rindenspalten, Astlöcher oder Höhlen und das dortige Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Hinweisen, welche auf eine Funktion als Fledermausquartier schließen lassen, ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Vor Abbrucharbeiten bestehender Bebauung ist diese auf Vogel- und Fledermausvorkommen zu überprüfen.

## B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK EG) wird für das Baurecht mit max. 0,5 m über dem Niveau der Bezugshöhe festgesetzt.

Die Bezugshöhe ist das jeweils in der Mitte des Baurechts vorhandene Geländeniveau.

## **2. Bauliche Gestaltung**

Im Gebiet sind je nach Planeinschrieb Flachdächer bzw. Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist bis 35° zulässig, auch für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen.

## **3. Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

Stellplätze sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu versehen.

## **4. Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im bestehenden Mischsystem.

Ungeachtet dessen sind soweit möglich alle anfallenden Regenwässer auf den Grundstücken selbst zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Bei Brauchwasserspeichern ist ein Überlauf an den Mischwasserkanal vorzusehen.

## **5. Sonstiges**

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reinweiße, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

## **HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **1. Bodendenkmale**

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf die entsprechenden Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **2. Regenerative Energien**

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, ist zulässig und wird begrüßt.

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist ebenfalls zulässig und wird begrüßt.

Bei Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Stand 08.10.2012, zu beachten.

Der Betreiber der Photovoltaikanlage muss bei Bedarf auf Verlangen des Landratsamtes einen Nachweis erbringen, dass die von den Photovoltaikmodulen verursachte Blendwirkung die hier festgesetzten Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Treten unzulässige Blendwirkungen auf, sind die zur Behebung erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

### **3. Regenwassernutzung**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m<sup>3</sup> empfohlen. Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentsorgung des jeweiligen Baugrundstückes.

Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

### **4. Entwässerung**

Bezüglich der Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten. Des Weiteren ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten und ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

### **5. Dach- und Fassadenbegrünung**

Dachbegrünungsmaßnahmen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.) oder Fassadenbegrünung sind zulässig und wünschenswert.

### **6. Oberboden**

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

### **7. Unter-/Kellergeschoss**

Sollten Keller im Bereich des Grundwassers zu liegen kommen, wird empfohlen, sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden.

### **8. Altlasten**

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

## 9. Sichtflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist darauf zu achten, dass durch neue Bepflanzungen keine Sichtbeeinträchtigung eintreten darf und das Lichtprofil gewährleistet sein muss. Die Sichtfelder sind im erforderlichen Umfang freizuhalten.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.“

## 10. Werbung

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

Werbung jenseits der Anbauverbotszone ist nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:

- a) Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig.
- b) Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:
  - nicht überdimensioniert,
  - blendfrei,
  - nicht beweglich,
  - in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet.
- c) Die amtliche Beschilderung oder sonstige Verkehrseinrichtungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- d) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Die Werbeanlagen dürfen grundsätzlich zu keiner Sichtbehinderung an Straßeneinmündungen, Innenkurven oder anderen neuralgischen Punkte führen.

## 11. Sonstiges

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist darauf zu achten, dass diese bei einem Leitereinsatz der Feuerwehr keine Behinderung darstellen.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

**Für Baumpflanzungen innerhalb der Bauverbotszone entlang der St 2191 gilt, dass diese einen Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand einhalten müssen.**

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

Zur Beleuchtung der Straßenanlagen wird empfohlen, insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen (z. B. Natriumdampflampen, warmweiße LED-Lampen).

Auf der Flur-Nr. 268/1 ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Einkaufsmarktes auf der Flur-Nr. 268 eingetragen.

Es ist durch geeignete Maßnahmen (ggf. Blendschutzmaßnahmen) sicherzustellen, dass Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht durch Scheinwerferlicht von den Stellplätzen, Parkplätzen und Umfahungsflächen (befestigte Flächen) geblendet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zu-/Abfahrt der Grundstücke im Planbereich nur über die im Plan eingetragene Zu-/Abfahrten zu den Grundstücken erfolgen darf. Zu-/Abfahrten zur St 2191 sind damit nicht möglich.

Auf den Bestand an Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG wird hingewiesen (s. Lageplan, Anlage 4 zur Begründung). Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 19.02.2019  
geändert am 19.11.2019, 30.01. und 28.04.2020  
Sf/Bu-18.062.7

Planungsgruppe S t r u n z  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg



Schönfelder