

Die Stadt Hilpoltstein im Landkreis Roth erlässt als Satzung

- aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,
- sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung,

folgenden

B E B A U U N G S P L A N mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

Nr. 8-3 Gewerbegebiet „Kränzleinsberg - Erweiterung“

in der Stadt Hilpoltstein, Ldkrs. Roth

Für das Gewerbegebiet Kränzleinsberg an der St 2225 gilt das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 06.12.2012 ausgearbeitete und letztmalig am 10.03.2014 geänderte Planblatt mit Grünordnungsplan des Landschafts-Planungsbüro Ermisch & Partner, Roth, das zusammen mit diesen textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1 Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) mit nachstehenden Einschränkungen und Ausnahmen festgesetzt.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und Einzelhandelsbetriebe.

Wohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zugelassen, wenn sie in Fabrikations- und Bürogebäude integriert werden. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Bauhöhe gelten die in der Nutzungsschablone und die in Ziffer 2.1 jeweils angegebenen Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

1.3 Nebenanlagen:

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Stellplätze sowie Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen.

1.4 Garagen und Stellplätze:

Eine Grenzbebauung durch Garagen ist nur im Rahmen des Art. 6 Abs. 9 der BayBO zulässig. Der Stauraum vor den Garagen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen.

Die Anzahl der erforderlichen und nach Art. 47 BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) wird durch die Stellplatzsatzung der Stadt Hilpoltstein geregelt.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen:

2.1 Dachform und Höhen:

Es sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung wird auf maximal 18° beschränkt.

Hauptfirstrichtungen werden nicht festgesetzt und sind freibleibend.

Die zulässige max. Höhe der Gebäude richtet sich nach den im Planblatt festgelegten Traufhöhen (TH). Diese gelten ab der mittleren Höhe des Gehwegs bzw. der Fahrbahn der Erschließungsstraßen. Die max. Traufhöhe beträgt für den höher liegenden östlichen Planungsbereich TH = 7,00 m und für den tiefer liegenden westlichen Bereich TH = 10,00 m.

2.2 Dacheindeckung:

Mit Ausnahme von unbeschichteten, verzinkten Blechdächern sind alle Dacheindeckungen zugelassen.

Flachdächer mit bituminösen oder Folienabdichtungen können begrünt werden.

2.3 Fassaden:

Außenputz und Fassadenverkleidungen sollten in gedeckten Farben gehalten werden. Grelle Farbtöne sind nicht zugelassen. Vom Planungsträger wird ein Farbmuster für die Fassadengestaltung vorgeschrieben. Mit dem Bauantrag ist die Farbgestaltung entsprechend diesem Muster anzugeben.

3. Einfriedungen, Geländemodellierungen:

3.1 Zum öffentlichen Straßenraum und den Nachbargrundstücken sind folgende Einfriedungen und Böschungssicherung zulässig:

- senkrechte Stahlgitterzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m und einem Abstand von 10 cm zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante.
- Hecken aus Laubgehölzen bis 2,0 m Höhe
- Stützmauern oder Gabionenwände soweit sie zur Böschungssicherung und Geländemodellierung, d.h. zum Ausgleichen von Höhenunterschieden auf dem Baugrundstück erforderlich sind. Die Oberkante dieser Mauern darf maximal 20 cm über das anzugleichende, höher liegende Gelände hinausragen.
- Mauern und Mauerpfeiler für Toranlagen (z. B. Schiebetore) bis zu Einzellängen von max. 10 m, max. Mauer- bzw. Pfeilerhöhe = 1,50 m.

3.2 Nicht zulässig sind:

- Sockelmauerwerk, Rabatten und sonstige Abgrenzungen im Sockelbereich (der freie Durchgang für Kleintiere muss gewährleistet bleiben)
- gemauerte Einfriedungen oder Gabionenwände jeglicher Art, mit Ausnahme der unter Abschnitt 3.1 aufgeführten Ausführungstypen.

4. Schutz der baulichen Anlagen. Wasserrecht:

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

5. Sichtflächen:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen für Verkehrsanlagen dürfen, außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art (Ausnahme Hochstämme) und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeige-freie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

6. Werbeanlagen:

6.1 Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 8,00 m zulässig.

6.2 Zulässig sind Werbeanlagen

a) an den Fassaden bis max. 20 m²

b) als Pylone oder Gittermaste bis zu einer Höhe von max. 12 m.

Im Übrigen sind Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut von Gebäuden nicht zulässig.

6.3 Werbeanlagen sind in ihrer Dimension, Form und Farbgebung auf das jeweilige Objekt abzustimmen.

6.4 Von Leucht- und anderen Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke und die St 2225 bzw. die künftige Westumfahrung Hilpoltstein ausgehen.

6.5 Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 Bay Str. WG innerhalb der Anbauverbotszone zur St 2225 bzw. der künftigen Westumfahrung Hilpoltstein unzulässig.

7. Umweltschutz:

Bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist dem Landratsamt anzuzeigen.

8. Alternative Energiesysteme:

8.1 Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

8.2 Alternative Wärmegegewinnungssysteme, Solaranlagen und Photovoltaik-Anlagen sind zulässig, so weit die behördliche Erlaubnis nach anderen Gesetzen und Verordnungen erteilt wird (z.B. wasserrechtliche Erlaubnis bei Wärmepumpen).

8.3 Auf die Dachhaut aufgeständerte Anlagen sind zugelassen, sie dürfen jedoch die max. zulässige Gebäudehöhe nicht überragen (Firsthöhe).

- 8.4 Anlagen sind derart auszuführen, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange ausgeschlossen werden kann (z.B. Blendung des Straßenverkehrs durch reflektierendes Licht).

9. Wertstofftonnen:

- 9.1 Behälter und Sammelstellen für Wertstoffe sind so anzuordnen, dass sie vom eigenen Grundstück her beschickt werden können.
Die Türen dürfen beim Öffnen nicht in den öffentlichen Gehweg ragen.
- 9.2 Die von außen sichtbaren Standorte für Wertstoffe sind mit Rankgerüsten einzugrünen.

10. Immissionsschutz

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten hinsichtlich des Verkehrslärms der St 2225 sind evtl. vorgesehene Betriebswohnungen auf den Parzellen 10,11 und 12 auf der zur St 2225 straßenabgewandten Seiten unterzubringen.

11. Grünordnung:

- 11.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Nicht zulässig sind Tannen, Fichten und nicht heimische Koniferen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Des Weiteren müssen geplante Pflanzungen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen und geplanten Leitungen aufweisen. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

- 11.2 Pflanzgebot A: 3-reihige Baum- und Strauchhecke auf öffentlicher Fläche mit folgenden Arten:

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Hei 2xv mB H 125-150 |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Hei 2xv mB H 125-150 |
| Crataegus monogyna (Weißdorn) | v. Str. 3Tr. 60-100 |
| Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) | v. Str. 3Tr. 60-100 |
| Rosa canina (Hunds-Rose) | v. Str. 3Tr. 60-100 |
| Rosa glauca (Hecht-Rose) | v. Str. 3Tr. 60-100 |
| Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose) | v. Str. 3Tr. 60-100 |
| Rosa rubiginosa L. (Wein-Rose) | v. Str. 3Tr. 60-100 |
| Ligustrum vulgare (Liguster) | v. Str. 3Tr. 60-100 |
| Prunus spinosa (Schlehe) | v. Str. 3Tr. 60-100 |

- 11.3 Pflanzgebot B: Laubbäume erster und zweiter Ordnung auf öffentlichen Flächen mit Standortbindung:

| | | |
|------------------------------|-------|--------------|
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | H 3xv | STU 16-18 cm |
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | H 3xv | STU 16-18 cm |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | H 3xv | STU 16-18 cm |

11.4 Pflanzgebot C: Bäume zweiter Ordnung auf privaten Flächen ohne Standortbindung:

Je 5 Stellplätze ist auf dem Grundstück ein heimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

| | | |
|------------------------------|-------|--------------|
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | H 3xv | STU 16-18 cm |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | H 3xv | STU 16-18 cm |
| Corylus colurna (Baum-Hasel) | H 3xv | STU 16-18 cm |

Die Größe der Baumscheibe darf 10 m² nicht unterschreiten. Zum Schutz vor Überfahren sind ggf. Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen.

Als Nachweis für eine standortgerechte Durchgrünung ist mit jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

11.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die das Gewerbegebiet verursacht, sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung rein rechnerisch 5,94 ha Ausgleichsfläche notwendig.

Der Ausgleich erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs durch die Umwandlung eines 0,8 ha großen Randbereiches des angrenzenden Kiefernwaldes in einen Waldsaum. Die Fläche ist im Bebauungsplan als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Die vorhandenen Waldbäume sind zu fällen. Die Fläche ist anschließend mit den unten aufgeführten Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft als maximal 10m hoher Strauchbestand zu erhalten.

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea (Hartriegel) | v. Str. 4Tr. 60-100 |
| Corylus avellana (Hasel) | v. Str. 4Tr. 60-100 |
| Crataegus monogyna (Weißdorn) | v. Str. 3Tr. 60-100 |
| Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | v. Str. 3Tr. 60-100 |
| Ligustrum vulgare (Liguster) | v. Str. 3Tr. 60-100 |
| Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) | v. Str. 4Tr. 60-100 |
| Prunus spinosa (Schlehe) | v. Str. 3Tr. 60-100 |
| Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) | v. Str. 3Tr. 60-100 |
| Rosa canina (Hunds-Rose) | v. Str. 3Tr. 60-100 |
| Rosa glauca (Hecht-Rose) | v. Str. 3Tr. 60-100 |
| Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose) | v. Str. 3Tr. 60-100 |
| Rosa rubiginosa L. (Wein-Rose) | v. Str. 3Tr. 60-100 |
| Viburnum lantana (Schneeball) | v. Str. 4Tr. 60-100 |

Der weitere Ausgleichsbedarf auf einer Fläche von 5,55 ha wird durch die Ausbuchung von Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Hilpoltstein erbracht.

Für den erforderlichen Ausgleichsbedarf werden Flächen der kommunalen Flurstücke Nr. 183, 395, alle Gemarkung Heuberg, Nr. 829, 1293, 1294, alle Gemarkung Hilpoltstein, Nr. 241 und 335 Gemarkung Hofstetten sowie Nr. 614 Gemarkung Tiefenbach in einem Umfang von 55.690 m² dem Bebauungsplan zugewiesen. Die Flächen sind entsprechend ihrer Zielsetzung zu gestalten und dauerhaft zu pflegen (siehe Begründung).

Die Ausgleichsflächen sind spätestens nach Erteilung der ersten Baugenehmigung vollständig herzustellen.

10.6 Maßnahmen auf Grund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Folgende Maßnahmen sind laut saP durchzuführen:

- CEF1 Schaffung von kleinflächigen Zauneidechsen-Habitaten (besonnte Sandflächen, Sonnplätze und Steinhaufen mit Hohlräumen) an der Westseite der Planungsfläche.
- CEF 2 Anlage und dauerhafte Unterhaltung von 3 sogenannten Lerchenfenstern durch vertragliche Vereinbarungen mit Landwirten, im Umfeld des Baugebietes.
- CEF3 Anlage von Ackerrandstreifen, von Acker-Stilllegungsflächen und Brachen, insgesamt 1 ha. Diese Flächen werden auf den Ausgleichsflächen Flur-Nr. 1293 und 1294 Gemarkung Hilpoltstein nachgewiesen.
- CEF4 Anlegen eines heckenartigen Waldmantels mit mageren Saum- und Altgrasbereichen für Brut- und Nahrungshabitate in der Baumfallzone um das Gewerbegebiet.

Die Maßnahmen sind vor Baubeginn umzusetzen und rechtlich zu sichern. Die Umsetzung ist im Rahmen einer ökologischen Bauleitung zu begleiten, die dafür zuständige, geeignete Person ist der UNB zu benennen.

Für die produktionsintegrierte CEF-Maßnahme 2 ist auf Dauer eine jährliche, nachvollziehbare Dokumentation der Bereitstellung der erforderlichen Flächen und den durchgeführten Maßnahmen der UNB unaufgefordert vorzulegen.

12. Hinweise:

Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

13. Rechtskraft:

Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hilpoltstein,

Stadt Hilpoltstein