

Die Stadt Herrieden 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 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 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

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6
„Neunstetten Fa. GIMA“
mit integriertem Grünordnungsplan

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 27.07.2022.

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Neunstetten, nördlich der Staatsstraße 1066.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,98 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 620 (teilw.), 621/1 (teilw.) und 629 (teilw.) der Gemarkung Neunstetten.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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 = 11,0 m) festgesetzt.

Der Bezugspunkt der maximal zulässigen Höhe ist die Höhenkote 425,60 m NHN, was der Fußbodenhöhe der bestehenden Hallen entspricht. Die Wandhöhe wird ab dem unteren Bezugspunkt (425,60 m NHN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen.

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. Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Zufahrt an der Windmühlstraße (Fl.-Nr. 365)

5. 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 durch die Pflanzung einer dreireihigen Hecke. Die Breite der Hecke beträgt 5 m, verstreut sollen Laub- oder Obstbäume eingebracht werden.

In erster Linie werden Strauchhecken gepflanzt, größere Laubbäume können nach Belieben untergemischt werden.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen. Verwendet werden die in Hinweisen zu den Pflanzgeboten angegebenen Gehölz- und Baumarten.

Der 8 m breite Randeingrünungsstreifen ist, auch im Bereich der Hecke, flächendeckend mit gebietseigenem Saatgut einzusäen. Weitere Informationen können dem Leitfaden des FLL „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut, Ausgabe 2014“ entnommen werden.

6. 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 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vögeln erfolgt die Baufeldfreimachung sowie der Gehölzschnitt nur in der Zeit zwischen 01. Oktober bis 29. Februar (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG). Ein unmittelbarer Baubeginn nach der Baufeldfreimachung (wenn Ende Februar) ist sicherzustellen, um eine erneute bzw. spätere Besiedelung insbesondere durch Offenland-Bodenbrüter zu vermeiden.

V2 Baufeldvorbereitung hinsichtlich Bodenbrüter im Offenland

Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (siehe V1). Kann der Baubetrieb nicht gleich aufgenommen werden oder kommt es zu anhaltenden Unterbrechungen der Bautätigkeiten, so werden in diesen Zeiten Flatterbänder zur Vergrämung der Bodenbrüter bis zum Baubeginn bzw. bis zur Wiederaufnahme/Fortführung der Bautätigkeiten angebracht.

V3 Eingrünung des Industriegebietes

Zur Verringerung von betriebsbedingten Störwirkungen durch die Beleuchtung des Gewerbegebietes auf Lebensräume erfolgt die Pflanzung einer dichten, durchgängigen und mindestens dreireihigen Hecke mit Einzelbäumen aus einheimischen Gehölzen rund um das Firmengelände.

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:

A1_{CEF} Blühfläche für Offenlandbrüter

Um den Verlust des Bruthabitats für das betroffene Brutpaar der Feldlerche auszugleichen, muss ein geeigneter Ersatzlebensraum geschaffen werden. Dafür vorgesehen ist ein 0,5 ha großer Teilbereich des Flurstückes 363 der Gemeinde und Gemarkung Aurach, auf dem eine Blühbrache angelegt wird. Die spezifischen Habitatansprüche der Feldlerche und der räumliche Zusammenhang sind dabei berücksichtigt. Es muss eine lückige Ansaat der Fläche mit standortspezifischer Saadmischung aus niedrigwachsenden Arten regionaler Herkunft und mit Erhalt von Rohbodenstellen erfolgen. Auf Düngung und Pflanzenschutz/Unkrautbekämpfung (chemisch, mechanisch, thermisch) wird verzichtet. Es dürfen keine Bewirtschaftungsgänge (inkl. Befahren der Fläche) oder Pflege vom 15.3. bis 01.07. eines Jahres erfolgen. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme muss zu Beginn der Baufeldfreimachung funktionsfähig zur Verfügung stehen. Wenn kein Flächenwechsel stattfindet, dann muss die Fläche spätestens alle 3 Jahre (außerhalb der Brutzeit) umgebrochen werden mit anschließender Selbstbegrünung bzw. falls erforderlich neuer Ansaat, so dass wieder eine lückige Blühfläche/Ackerbrache zur Brutzeit zur Verfügung steht.

7. Schallimmissionsschutz

Der Beurteilungspegel der von allen Emittenten auf dem Betriebsgelände im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 6 „Neunstetten GIMA“ ausgehenden Geräusche, einschließlich des betriebsbezogenen KfZ – Verkehrs darf am nachstehend genannten Immissionsort (IO) nachfolgende Immissionsrichtwertanteile (IRWA) nicht überschreiten.

IO	Flurstück, Straße	Gebietscharakter	IRWA Tag	IRWA Nacht
IO1	Flurstück: 616 Kreuzstraße 10 91567 Herrieden	Mischgebiet (MI)	54 dB(A)	39 dB (A)

Berechnungs- und Beurteilungsgrundlage sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26 S. 503) geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)

Mit jedem Bauantrag bzw. Nutzungsänderung ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten einer amtlich anerkannten Stelle nach § 29b BImSchG vorzulegen, in der nachgewiesen wird, dass die schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

8. Leitungen

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

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der Dächer und Gebäude

Es sind Flach-, Sattel-, oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 20° zulässig.

Dauerhaft glänzende Materialien sind unzulässig.

Außenwandverkleidungen sind zulässig, wenn Sie in Material und Farbe weder grell leuchtend noch reflektierend sind.

2. Photovoltaik

Zur Nutzung der Sonnenenergie sind Photovoltaikanlagen oder Eigenstromversorgungsanlagen auf den Dächern zu errichten, die Neigung dieser Anlagen darf maximal 35° betragen. Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

3. Einfriedungen

Zäune und sonstige Einfriedungen dürfen nicht höher als 2,50 m errichtet werden. Wegen der Durchlässigkeit der Tiere ist ein Mindestabstand von 15 cm zum Boden einzuhalten.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

4. Werbeanlagen und Beleuchtung

Fernwirksame Werbeanlagen aller Art sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

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.

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.

Maximale Masthöhe: Traufhöhe der Gebäude

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt, wie bisher über eine Abwasserleitung zur Kläranlage Herrieden. Die Kläranlage Herrieden kann die zusätzliche Schmutzfracht aufnehmen.

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 Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Das erforderliche Rückhaltevolumen mit mind. 3 m³ / 100 m² befestigter Fläche ist auf dem Grundstück herzustellen.

2. Hinweise zu Pflanzgeboten (Gehölze)

Abstand und Art der Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen so gewählt werden, dass der Sicherheitsraum zu angrenzenden Straßen sowie erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden. Die Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Bei allen Gehölzen, die größer als 2 m wachsen sollen, muss der Mindestabstand der Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken von 2 m eingehalten werden. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten.

Der empfohlene Pflanzabstand für die Strauchpflanzungen bei der Eingrünung beträgt 1 bis 1,5 m. Als Abstand zwischen den Baumpflanzungen wird bei der Eingrünung 10 bis 15 m empfohlen. Die Heckenpflege umfasst ein abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen der Sträucher alle 10 bis 20 Jahre. Je Pflegegang wird max. 1/3 bearbeitet.

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.

Bei den Pflanzqualitäten sind folgende Mindestvorgaben einzuhalten:

- Bäume / Hochstämme für Einzelbäume: mindestens 3 x verpflanzt mit Drahtballierung (mDb) (H 3xv.mDb 12-14)
- Pflanzgröße Sträucher für Hecken: mindestens Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe je Verfügbarkeit 60-100/100-150 cm.

Für die Auswahl der Pflanzen für die Eingrünung werden die nachfolgenden Arten vorgeschlagen. Es handelt sich dabei vor allem um Gehölze, die keine bis wenig Stacheln oder Dornen besitzen, keine giftigen Beeren aufweisen und gegenüber Salz relativ unempfindlich sind.

Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung:

- Pyrus pyraister (Wildbirne)
- Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)
- Amelanchier arborea (Felsenbirne) (Sorte „Robin Hill“)
- Malus tschonoskii (Zier-Apfel)
- Prunus x schmitti (Zier-Kirsche)
- Robinia pseudoacacia `Umbraculifera´ (Kugelakazie)
- Sorbus x thuringiaca (Thüringische Säulen-Mehlbeere)
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
- Prunus mahaleb (Felsen-Kirsche)

- Heimische Obstbaumsorten.

Sträucher:

- Strauchqualitäten der oben genannten Baumarten
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Prunus spinos* (Schlehe)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose).
- *Ligustrum vulgare* (Liguster).

Weitere Informationen und gebietsheimische Baum- und Straucharten können dem Leitfaden des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit „Leitfaden zur Verwendung gebietsheimische Gehölze“ (2012) entnommen werden.

3. 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.

4. Sicherung unterirdischer 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.

5. Immissionen

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

6. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten

Die erforderliche Löschwassermenge für den Grundsatz ist mit 96 m³/h gewährleistet. Weitergehenden Löschwasserbedarf hat der Vorhabenträger selbst abzusichern.