

Der

MARKT LICHTENAU

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

den

Bebauungsplan Nr. 16 mit integriertem Grünordnungsplan

„Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6

2. Änderung

als

SATZUNG

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbe- und Industriegebiet A6“ bildet. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurstücknummern 745 und 747, jeweils Gemarkung Immeldorf sowie eine Teilfläche der Fl. Nrn. 742, Gemarkung Immeldorf.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

2.1 In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „eGI“ gekennzeichneten Teilen des Planungsgebietes wird ein eingeschränktes Industriegebiet i. S. d. § 9 BauNVO festgesetzt.

Im Industriegebiet sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m².
- Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (i.S.d. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

§ 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 der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Für den Bereich des festgesetzten Industriegebietes werden maximal zulässige Wandhöhen festgesetzt.

max. zulässige Wandhöhe: 15,00 m über der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugshöhe über NormalhöhenNull (NHN)

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Brandwandüberstände, Lichtbänder, haustechnische Anlagen, PV - Anlagen etc.) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Wandhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Wandhöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Hinweis: Die max. zulässige Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika bzw. der Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung bei Flachdächern ohne Attika als Bezugspunkt für die max. zulässige Wandhöhe. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. 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 überbaubaren Grundstücksflächen werden 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 dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden. Die in § 14 Abs. 2 BauNVO benannten Ausnahmen sind grundsätzlich auch außerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig
- 4.3 Die Bauverbotszone (BVZ) der Staatsstraße St 2223 mit 20,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße St2240, ist mit Ausnahme von Entwässerungsgräben, Böschungen und Stützmauern zur Geländemodellierung sowie Einfriedungen, dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten. Stammbildende Anpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 10,00 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2223 einhalten.
- 4.4 Abweichende Bauweise:
Einzelgebäude und Gebäudegruppen sind innerhalb des festgesetzten Baufensters sowie der max. festgesetzten Grundflächenzahl in unbeschränkter Länge zulässig.

§ 5 – Schutz vor Starkregenereignisse und wild abfließendem Niederschlagswasser

- 5.1 *Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser*
Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die aufgrund der Hanglage in das Gelände einschneiden oder sich 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.
- 5.2 *Ableitungsmulden für wild abfließendes Niederschlagswasser*
Zur Ableitung von Niederschlagswasser aus der Feldflur nordöstlich des Planungsgebietes sind innerhalb der am Nordostrand festgesetzten öffentlichen Grünflächen zwei Entwässerungsmulden zur Fassung und kontrollierten Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswasser in Richtung des Dorfbächleins herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 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 klimaangepasste (i.S. von standortgerechten) Baum- und Straucharten zu verwenden. Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäume.

Die festgesetzten privaten Grünflächen am Ostrand des Planungsgebiets sind als artenreiches Extensivgrünland anzulegen. Es ist eine max. 1 – 2 malige Mahd zulässig. Die erste Mahd darf erst nach der Hauptblüte der Gräser ab dem 15. Juni mit einem Messermäher erfolgen. Das Mahdgut muss abtransportiert werden. Mulchen ist unzulässig.

Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. 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 100-150 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 sind 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 *Veränderungen des natürlichen Geländes (Auffüllungen/Abgrabungen)*

Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche Straße und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche.

Auffüllungen des natürlichen Geländes sind bis max. 6,0 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig.

Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis max. 8,0 m unter dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig.

Ausnahmsweise darf gem. § 31 Abs. 1 BauGB in begründeten Ausnahmefällen von vorstehenden Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen abgewichen werden, wenn nachweislich entwässerungstechnischen Gründen dagegensprechen.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten. Der Abstand von Stützmauern zu angrenzenden Nachbargrundstücken darf ein Maß von 1,00 m nicht unterschreiten. Die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke sind besonders zu beachten. Dies gilt im Besonderen für die Herstellung verträglicher Geländeübergänge zu den angrenzenden Nachbargrundstücken.

Hinweis: Die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke sind besonders zu beachten. Dies gilt im Besonderen für die Herstellung verträglicher Geländeübergänge zu den angrenzenden Nachbargrundstücken. Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden. Die vorstehenden Festsetzungen findet keine Anwendung auf die erforderlichen Aushubarbeiten für die Gebäude (bspw. Frostschutzschürzen, Keller u. ä.). Der Nachweis der Geländemodellierung hat gem. den Maßgaben der Bauvorschriften zur bay. Bauordnung im Rahmen des Bauantragsunterlagen zu erfolgen.

6.3 *Baum- und Gehölzbestand*

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichen bestimmten Bäumen und Hecken wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind die bestehenden Bäume und Gehölze durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*

Im Übrigen sind Eingriffe in den Hecken- und Baumbestand zulässig, soweit artenschutzrechtliche Gründe dem nicht widersprechen. Eingriffe in den bestehenden Strukturen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

6.4 *vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)*

Unter Beachtung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Januar 2021, erstellt durch Büro für Artenschutzgutachten Ansbach, werden für das Planungsgebiet folgende CEF-Maßnahmen festgesetzt:

CEF-1

Als Ersatz für Eingriffe in die im zeichnerischen Teil mit „Rodung“ zulässig gekennzeichnete Heckenstruktur am Nordostrand des Planungsgebietes ist vorgezogen zu Eingriffen in die Heckenstrukturen entlang der nordöstlichen Planungsgebietsgrenze auf der Teilfläche Fl. Nr. 742 und Fl. Nr. 747, jeweils Gemarkung Immeldorf, eine neue Randeingrünung zu pflanzen.

Die Heckenstrukturen sind als lückige ca. 3,0 m breite, durchgängige, mind. zweireihige Gehölzstreifen aus bevorzugt Wildobst- und Wildbeerensträucher, im Dreiecksverband, zu pflanzen. Für die Heckenpflanzung ist standortheimisches Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,8 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 Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln auf dieser Fläche ist unzulässig. Die herzustellenden Heckenstrukturen sind zur freien Natur nicht einzufrieden.

Die Heckenpflanzungen sind in einem Abstand von mind. 2,0 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu pflanzen.

Die weiteren Grünflächen der öffentlichen Grünflächen am Nordostrand sind als Heckensaumfläche mit einer geeigneten Regiosaatgutmischung „Saum“ der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ anzulegen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Die Anlage von naturnahen Entwässerungsmulden ist zulässig.

6.5 *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.
- Der bestehenden biotopkartierte Streuobstbaumwiese im Norden des Planungsgebietes (6730-1027-001) ist zu erhalten. Während der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass der Nahbereich dieser Strukturen weder mit Baumaschinen befahren wird noch Material gelagert wird. Hierzu ist in der Bauphase ein fester, nicht verrückbarer Zaun zu installieren.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.
- Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln in den Farbtönen Kaltweiß bis Neutral-Warmweiß auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese ausschließlich auf den Boden gerichtet sind.
- Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) bei Einfriedungen sind nicht zulässig.
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisenden Symbolen, u. ä. zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

§ 7 – Immissionsschutz

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6“, Projekt Nr. 70 588/22 erstellt durch Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH Sitz Senden, Münsterstraße 9, 48308 Senden aus dem Juli 2022 zu Grunde.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01), Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über Beuth Verlag Berlin, auszubilden. Die DIN-Norm kann zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans in den Räumen des Rathauses des Markts Lichtenau, Ansbacher Str. 11, 91586 Lichtenau während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage des Markts Lichtenau <http://www.markt-lichtenau.de> eingesehen oder telefonisch unter 09872 – 92 11 0 erfragt werden)

Für den Geltungsbereich wird der maßgebliche Außenlärmpegel La mit 73 dB(A) festgesetzt.

Der maßgebliche Außenlärmpegel gilt für das vollständige Baufenster des festgesetzten eingeschränkten Industriegebietes.

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

Hinweis: Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist entsprechend der Vorgaben der Bauvorschriftenverordnung zur bayerischen Bauordnung die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109:2018-01 nachzuweisen.

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

§ 8 – Dach und Fassadengestaltung

8.1 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.

- 8.2 Solaranlagen an den Fassaden sowie in oder auf den Dachflächen sind zulässig. Anlagen auf den Dachflächen sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 15° und Flachdächern dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, auch in aufgeständerter Bauweise mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Der Höhe der aufgeständerten Module wird auf max. 1,50 m begrenzt.

Hinweis: Die max. zulässige Höhe von aufgeständerten Modulen von 1,50 m wird lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen. Gem. der geplanten Änderung des bay. Klimaschutzgesetzes ist davon auszugehen, dass vor Verfahrensabschluss eine allgemeine solare Baupflicht für Dachflächen bei zu diesem Zeitpunkt bauordnungsrechtlich beantragten gewerblich genutzten Gebäuden zum Tragen kommt. Von gesonderten Festsetzungen zu einer solaren Baupflicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wurde daher abgesehen.

8.3 Fassadengestaltung

Fassaden auf der Süd-, West- und Nordseite mit einer Länge von mehr als 50 m sind bzgl. ihrer Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu strukturieren. Die Strukturierung ist durch Gliederung der baulichen Anlagen in unterschiedliche Baukörper, Farbwechsel in den Fassaden, Vor- und Rücksprünge in den Fassaden oder den Fassadenelementen, Schrägstellung von Fassadenelementen sowie Material- oder Oberflächenwechsel in den Fassadenelementen oder durch Fassadenbegrünung zulässig.

§ 9 – Stellplätze

- 9.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis).

Für Nutzungen mit Lagerräumen, -plätze, Ausstellungs-, oder Verkaufsplätze ist ein Stellplatz je 300 m² Nutzfläche oder je drei Beschäftigte nachzuweisen.

Für alle anderen zulässigen Nutzungen hat der Stellplatznachweis entsprechend den Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)) zu erfolgen.

- 9.2 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 wasserundurchlässiger 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.

§ 10 – Einfriedungen

- 10.1 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind bis zu einer max. Höhe von 2,50 m über Gelände zulässig.

Sockel sind unzulässig. Zwischen Oberkante des modellierten Geländes und Unterkante Einfriedung ist ein Abstand von mind. 10 cm im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere freizuhalten.

Einfriedungen entlang öffentlicher Feld- und Flurwege sind um mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze in das Grundstück zurückzusetzen.

- 10.2 Einfriedungen im Bereich der Bauverbotszone der Staatsstraße St 2223 sind bis zu einer Höhe von 2,50 m über Gelände in offener Ausführung (z.B. Doppelstabmattenzaun) ohne Sichtschutzblenden zulässig.

§ 11 – Werbeanlagen und Beleuchtung

- 11.1 Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung in folgenden Ausführungen zulässig:

- Als eigenständige Werbeanlagen sowie an den Fassaden mit max. Abmaßen von 4,00 x 6,00 m
- Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 6,00 m
- als Pylon oder Gittermast mit einer Grundfläche von max. 3 m Seitenlänge auf quadratischem oder dreieckigem Grundriss und einer max. Höhe von 12,00 m über Gelände. Die Werbefläche ist auf max. 18 m² je Seitenfläche begrenzt.

Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut der Gebäude sowie in der Bauverbotszone der Staatsstraße St 2223 sind grundsätzlich unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen mit Lauf-, Blink- oder Wechsellicht sowie grellen Lichtfarben sind grundsätzlich unzulässig.

Fahnenmasten sowie Werbeanlagen sind so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer auf der angrenzenden Staatsstraße, der Autobahnausfahrt oder der Autobahn erfolgt. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Werbeanlagen sind in Ihrer Dimension, Form und Farbgebung auf das jeweilige Objekt abzustimmen. Es dürfen von Werbeanlagen, Leuchtanlagen sowie Hinweisschildern keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Grundstücke ausgehen.

Hinweis: für beleuchtete Werbeanlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung nachzuweisen, dass von entsprechenden Anlagen keine Beeinträchtigungen oder Störungen für das Umfeld ausgehen. Dies betrifft insbesondere die Autobahn, die Autobahnausfahrt und die Staatsstraße.

- 11.2 Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn, der Anschlussstelle zur Autobahn und der Staatsstraße St 2223 nicht geblendet werden.

§ 12 – Entwässerung, Ver- und Entsorgungsleitungen

12.1 Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Dach- und Oberflächenwässer sind vorrangig örtlich zu versickern oder gedrosselt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzuleiten. Für den Fall einer Ableitung sind im Planungsgebiet Rückhaltevolumen zu schaffen.

Für die Ableitung des gesammelten Oberflächenwassers aus den gewerblichen Nutzflächen sind im Planungsgebiet Rückhaltevolumen von mind. 200 m³ je Hektar befestigter Grundstücksfläche herzustellen. Die Ableitung aus den privaten Grundstücken in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal ist mittels Drosselung im Rückhaltevolumen auf max. 20 **Liter pro Sekunde und Hektar befestigter Fläche (l/s Ha)** zu begrenzen.

Die Entwässerungssatzung des Markts Lichtenau ist zu beachten.

12.2 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.

§ 13 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 16 „Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6“ in Lichtenau in der Fassung vom xx.xx.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

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

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind, soweit nichts anders vermerkt als gesonderte Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt durch das Büro für Artenschutz Ansbach, Heideloffstraße 28, 91522 Ansbach, Stand Fassung 07/2022
- Geo- und umwelt-/abfalltechnischer Untersuchungsbericht, erstellt durch bgm baugrundberatung GmbH, Beethovenstraße 37a, 35410 Hungen
- Verkehrsgutachten zum Leistungsfähigkeitsnachweis, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn vom 28.07.2022
- Umweltbericht, integriert in die Begründung, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn vom 28.07.2022
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6“ – 2. Änderung, erstellt durch Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Sitz Senden, Münsterstraße 9, 48308 Senden, Projekt Nr. 70 588/22 aus dem Juli 2022

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans in den Räumen des Rathauses des Markts Lichtenau, Ansbacher Str. 11, 91586 Lichtenau während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis:

Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage des Markts Lichtenau <http://www.markt-lichtenau.de> eingesehen oder telefonisch unter 09827 – 92 11 0 erfragt werden)

§ 14 – Rechtskraft

Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 16 „Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2022 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 16 „Gewerbe- und Industriegebiet A6“ einschließlich der bisher erfolgten Änderungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 28.07.2022
zuletzt geändert:

Lichtenau, den.....

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

Markt Lichtenau
Markus Nehmer
Erster Bürgermeister

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 |

Sträucher < 2 m:

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Berberis i.A * | Berberitze * |
| Cythis scoparius | Besenginster |
| Ribes alpinum | Alpenjohannisbeere |
| Rosa i.A. niedrig | Rose i.A. niedrig |
| Spirea i.A. | Spirea i.A. |
| Symphoricarpos i.A. /i.S. * | Schneebeere * |
| Ribes i.A. | Johannisbeere i.A. |

Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus colurna | Strauch-Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Malus communis | Garten-Apfel |
| Malus sylvestris | Holzapfel |
| Malus i.S. | Apfel i.S |
| Purnus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus communis | Gartenbirne |
| Pyrus pyraster | Wildbirne |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus torminalis | Elsbeerbaum |

Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Clematis vitalba * | Waldrebe * |
| Clematis i.A. starkwüchsig* | Waldrebe i.A. * |
| Lonicera i.A. * | Lonicera i.A. * |
| Rosa i.S. | Kletterrosen i.S. |

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 |

Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher >2 m:

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| 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 Hollunder * |
| Viburnum lantana * | Wolliger Schneeball * |
| Viburnum opulus * | Gemeiner Schneeball * |

Fortsetzung Pflanzliste C

Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

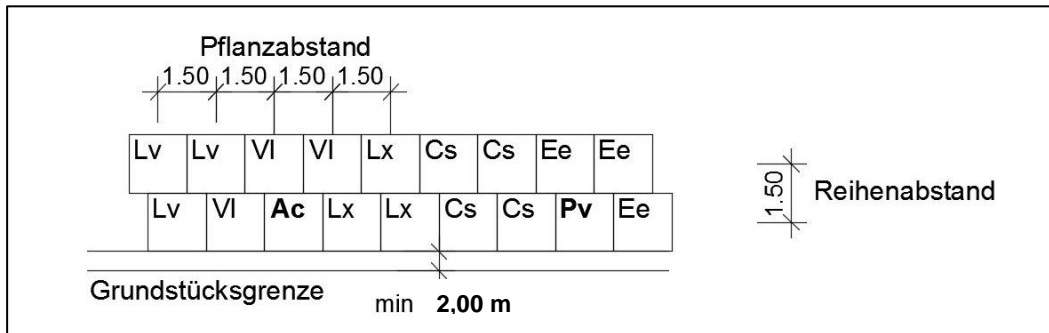
geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

Hinweis:

Geeignete Obstbäume können der Empfehlungsliste „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken“ des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken entnommen werden.

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)

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



Sträucher

| | | | |
|--------|---|--|----------|
| Cs | = | Crataegus 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