BBP NR. 8 A "BRUNNER WEGFELD II" NUTZUNGSSCHABLONE GE 3	
GE	TH max. 14 m
–	–
0,8	–
a	–
–	0 - 30°

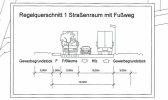
BBP NR. 8 A "BRUNNER WEGFELD II" NUTZUNGSSCHABLONE GE 4	
GE	TH max. 10 m
vgl. Pkt. 5 der Textl. Festsetzungen	–
0,8	–
a	–
–	0 - 30°

BBP NR. 8 B "BRUNNER WEGFELD II" NUTZUNGSSCHABLONE GE 5	
GE	GH max. 14 m
LWA'' (tags) = 60 dB (A) / m²	LWA'' (nachts) = 50 dB (A) / m²
0,8	–
a	–
FD / PD / SD	max. 30°

BBP NR. 8 B "BRUNNER WEGFELD II" NUTZUNGSSCHABLONE eGE	
eGE	II + D / GH max. 11 m
LWA'' (tags) = 60 dB (A) / m²	LWA'' (nachts) = 50 dB (A) / m²
0,5	(1,0)
a	–
FD / PD / SD	max. 30°

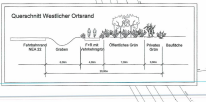
BBP NR. 8 B "BRUNNER WEGFELD II" NUTZUNGSSCHABLONE MI 1	
MI 1	II + D
–	–
0,5	(1,0)
o	ED
SD	25 - 48°

BBP NR. 8 B "BRUNNER WEGFELD II" NUTZUNGSSCHABLONE MI 2	
MI 2	GH max. 11 m
–	–
0,5	(1,0)
a	–
FD / PD / SD	max. 30°





BBP NR. NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baulichen Nutzung	Vollgeschosse / max. Gebäudehöhe
flächenbezogener Schallleistungspegel	flächenbezogener Schallleistungspegel
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	vorgeschriebene Hausformen
Dachform	Dachneigung



BBP NR. 4 "BRUNNER WEGFELD" NUTZUNGSSCHABLONE GE 1	
GE	II
–	–
0,4	(0,8)
o	–
SD	25 - 38°

BBP NR. 8 "BRUNNER WEGFELD" NUTZUNGSSCHABLONE GE 2	
GE	II
–	–
0,6	(1,0)
o	–
SD	5 - 25°

BBP NR. 10 "BRUNNER WEGFELD III" NUTZUNGSSCHABLONE GE 6	
GE	GH max. 8,0 m
LWA'' (tags) = 60 dB (A) / m²	LWA'' (nachts) = 50 dB (A) / m²
0,8	–
a	–
FD / PD / SD	0 - 30°

BBP NR. 10 "BRUNNER WEGFELD III" NUTZUNGSSCHABLONE GE 7	
GE	GH max. 11,0 m
LWA'' (tags) = 60 dB (A) / m²	LWA'' (nachts) = 50 dB (A) / m²
0,8	–
a	–
FD / PD / SD	0 - 22°

BBP NR. 8B "BRUNNER WEGFELD II"



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN BBP Nr. 8B

1 **Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- eGE eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe auch textliche Festsetzung 1.1.2)
- MI 1 Mischgebiet 1 (§ 6 BauNVO)
- MI 2 Mischgebiet 2 (siehe auch textliche Festsetzung 1.1.4)

2 **Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8 Grundflächenzahl, hier z.B. 0,8
- 1,0 Geschossflächenzahl, hier z.B. 1,0
- II + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss als Vollgeschoss
- GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe in m (siehe auch textliche Festsetzung 1.2.2)

3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- Baugrenze
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise (siehe auch textliche Festsetzung 1.3.1)
- nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

4 **Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F/R Fuß- und Radweg
- F Fußweg
- P öffentlicher Stellplatz
- Sichtfelder an Straßeneinmündungen (textl. Festsetzung 1.4.1)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt auf die Bergstraße
- Einfahrtbereich

5 **Hauptversorgungsleitung**
- unterirdisch (Bezeichnung siehe Plan)

6 **Flächen für Versorgungsanlagen**
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität, hier Trafostation

7 **Grünflächen**
- private Grünfläche mit Pflanzgebot
- öffentliche Grünfläche
- öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung
- Anpflanzen von Bäumen

8 **Flächen für die Wasserwirtschaft**
- Regenrückhaltebecken

9 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10 **Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche, hier: eingetragene Dienstbarkeit zugunsten der Fernwasserversorgung Franken
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8B
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 25 - 40° vorgeschriebene Dachneigung, hier z.B. 25 - 40°
- FD/PD/SD vorgeschriebene Dachform, hier: Flachdach, Pultdach, Satteldach

11 **Hinweise**
- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Bemaßung
- vorgeschlagenes Gebäude
- vorgeschlagene Baumpflanzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BBP Nr. 8B

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Gewerbegebiet (GE): Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) gem. § 8 BauNVO: Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, von denen keine erheblichen Luftbelastungen und Geruchsbelästigungen ausgehen. Es gelten die unten angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel.

1.1.3 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE) sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) zulässig. Dabei ist je Grundstücksparzelle nur eine Wohnung mit max. 100 m² Nutzfläche zulässig.

1.1.4 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird eine Gliederung der festgesetzten Mischgebietsfläche vorgenommen. Mischgebiet (MI 1): Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Mischgebiet (MI 2): Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme von Wohngebäuden. Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal können im MI 2 ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei wird je Grundstücksparzelle nur eine Wohnung mit max. 100m² Nutzfläche gestattet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen, Gebäudehöhen sowie der Grundstücksgröße im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

1.2.2 Die Höhe der Gebäude wird über die maximal zulässige Gesamthöhe begrenzt. Bezugspunkt ist die Dachoberkante bzw. der First und der Höhenunterschied zur Geländeoberfläche an der Mitte der jeweiligen Fassade oder des Fassadenteils.

1.2.3 Untergeordnete Bauteile bis zu einer Grundfläche von je 50 m² und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unverzichtbar sind (z.B. Kamine), dürfen abweichend von Punkt 1.2.2 die Gesamthöhe überschreiten.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO) und Abstandsflächen (Art. 6 und 7 BayBO)

1.3.1 Es gilt die offene Bauweise. In den dafür festgesetzten Teilbereichen sind davon abweichend gemäß § 22 (4) BauNVO Gebäude mit Gesamtlängen über 50 m zulässig.

1.3.2 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

1.4 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1 Im Bereich der Sichtfelder an Straßeneinmündungen sind jegliche Art von Aufschüttungen und Ablagerungen sowie Bepflanzungen, die im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn überschreiten, unzulässig. Die Pflanzung von Hochstammbäumen mit einem Kronenansatz von mind. 4,50 m ist zulässig.

1.4.2 Zufahrten und Ausfahrten der gewerblich genutzten Grundstücke sind nur über die gemeindlichen Erschließungsstraßen zulässig.

1.4.3 Der in der Planzeichnung festgesetzte östliche Einfahrtbereich von der Bergstraße zum eGE und zum MI 2 darf gem. §9 (2) Nr. 2 BauGB bis zur Realisierung des MI 2 vollständig auf das Flst. Nr. 192/8 verlegt werden. Zur gemeinsamen Erschließung des eGE und MI 2 muss der Einfahrtbereich nach Osten versetzt werden. Ist die gemeinsame Zufahrt (private Erschließungsstraße) zum eGE und MI 2 von der Bergstraße nicht möglich, darf die im Plan festgesetzte Grünfläche zur Sichtzone Bergstraße (Flst. Nr. 192/29) für je eine Zufahrt zum Flst. Nr. 192/8 und 192/18 unterbrochen werden.

1.5 Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. GO Art. 23, Art. 24 Abs. 1)

1.5.1 Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Fremdwasser (Quell-, Drain- und Schichtenwasser) darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden.

1.5.2 Das im Planbereich anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen ist über separate Rohrleitungen zu sammeln, in einem Regenrückhaltebecken zwischenzuspeichern und anschließend gedrosselt in einen Straßenentwässerungsgraben abzuleiten.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 I Nr. 24 BauGB)

Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel werden für die einzelnen Teilflächen wie folgt festgesetzt:

eGE = LWA'' (tags/nachts) = 60/50 dB (A)/m²
GE = LWA'' (tags/nachts) = 60/50 dB (A)/m²

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung (anteiliger Schallleistungspegel) ist die jeweilige Betriebsfläche innerhalb der Baugrenzen.

Die Ausbreitung des Schalls (zur Ermittlung des anteiligen Immissionskontingents) hat nach der Norm DIN ISO 9613-2 Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" vom Oktober 1999 zu erfolgen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dächer

2.1.1 Als Dacheindeckung sind Materialien in gedeckten roten, braunen, grauen und blauen Farbtönen zulässig. Glänzende und grell leuchtende Materialien sind unzulässig.

2.1.2 Dächer mit Dachneigungen über 30° sind generell mit roten oder braunen Dachformsteinen einzudecken.

2.2 Fassaden

2.2.1 Für die Gebäude oder Gebäudeteile mit einer Gesamtlänge über 15 m und/oder Wandhöhen über 8 m sind Fassadengestaltungspläne vorzulegen. Großflächige Verfliesungen und grellfarbige Putzflächen sind unzulässig.

2.2.2 Fassadenflächen sind so zu gliedern, dass sie eine unauffällige, landschaftsbildschonende Gestaltung bewirken. Eine Fernwirkung ist zu begrenzen.

2.2.2 Fassadenflächen sind so zu gliedern, dass sie eine unauffällige, landschaftsbildschonende Gestaltung bewirken.

2.3 Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

2.3.1 Einfriedungen sind zulässig ohne Sockel und in einer Gesamthöhe von max. 1,80 m im GE und eGE bzw. max. 1,20 m im MI. Sie sind mit freiwachsenden Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Straßenseitig sind nur Metallstabzäune oder Zäune aus senkrechten Holzlatten zulässig.

2.3.2 Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Grellfarbige Einfriedungen sind unzulässig.

2.3.3 Unmittelbare Zugänge vom Grundstück zur Kreisstraße NEA 22 sind nicht zulässig.

3 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

3.1 Festsetzungen zu den unbebauten Bereichen der bebauten Grundstücke

3.1.1 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3.1.2 Die unbebauten Bereiche der Grundstücke sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Art und Qualität der Bepflanzung ist der Ziff. 3.2. zu entnehmen.

3.1.3 Stellplätze für PKW sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster), sofern der Untergrund hierfür aufgrund seines Durchlässigkeitsbeiwertes geeignet ist. Eine evtl. Nichteignung ist durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen.

3.1.4 Sammelstellplatzanlagen sind zu bepflanzen. Pro 5 Stellplätze ist das Anpflanzen eines Laubbaumes erforderlich, Auswahl gemäß nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste, geforderte Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm.

3.1.5 Die Standorte für Wertstoffsammelbehälter, Restmülltonnen und Wertstoffsammelstellen sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Sicht abzuschirmen.

3.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.2.1 Im öffentlichen Straßenraum und zur Begrünung der im Plan festgesetzten Parkplätze sind Bäume lt. nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geforderte Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm; Größe der offenen Baumscheibe mind. 15 m².

3.2.2 Zur randlichen Eingrünung der gewerblich genutzten Baugrundstücke sind an den im Planblatt gekennzeichneten Stellen mehrreihige freiwachsende, gemischte Gehölzpflanzungen lt. nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtbreite der Schutzpflanzungen darf 3,0 m nicht unterschreiten. Geforderte Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, 60-100 cm hoch, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m. Die Pflanzung hat aus mindestens drei verschiedenen Arten zu bestehen.

3.2.3 Zwischen den gewerblich genutzten Baugrundstücken und an der Grenze des eGE zum MI 2 sind als Trenngrün mehrreihige freiwachsende, gemischte Gehölzpflanzungen lt. nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtbreite der Pflanzungen auf dem jeweiligen Grundstück darf 3,0 m nicht unterschreiten. Geforderte Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, 60-100 cm hoch, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m. Die Pflanzung hat aus mindestens drei verschiedenen Arten zu bestehen.

3.3. Kompensationsmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.3.1 Auf den im Planteil gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind zur Ortsrandeingrünung mindestens fünfreihige freiwachsende, gemischte Gehölzpflanzungen lt. nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Geforderte Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, 60-100 cm hoch, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m. Die verbleibenden Flächen sind ohne Oberbodenauftrag anzulegen, mit Kräuter-Gräser-Mischung für artenreiches Extensivgrünland einzusäen (RSM 8.1) und dauerhaft extensiv zu pflegen (Mahd 1-2 x pro Jahr, 1. Schnitt nicht vor dem 30.Juni).

3.3.2 Die öffentlichen Grünflächen / Straßenbegleitgrün sind ohne Oberbodenauftrag anzulegen, mit einer Kräuter-Gräser-Mischung für artenreiches Extensivgrünland einzusäen (RSM 8.1) und dauerhaft extensiv zu pflegen.

3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen / Leitungsschutzabstände

3.4.1 Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehenden, zu schützenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

3.4.2 Die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von 2,50 m zu achten. Sollte dieser Schutzabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

4 HINWEISE

4.1 Nutzung des Niederschlagswassers für Brauchwasserzwecke

Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke ist ausdrücklich erwünscht. Erfolgt eine Nutzung im Haushalt, sind die Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde - Abteilung Gesundheit - anzuzeigen. Auf die Wasserabgabensatzung der Gemeinde Wilhelmsdorf wird hingewiesen.

4.2 Bodendenkmäler

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Neustadt/A. oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Tel.: 0911/23585-0, Fax: 0911/23585-28 anzuzeigen (Art. 8 Abs.1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Arbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).

4.3 Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Neustadt/A. unverzüglich zu informieren.

Pflanzenvorschlagsliste

Bäume (S = für den Straßenraum)		Obstbäume
Acer campestre	- Feldahorn	Apfel, z.B. Berlepsch, Landsb. Renette,
Acer platanoides	- Spitzahorn (S)	Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise,
Acer pseudo-platanus	- Bergahorn	Zwetschge, z.B. Fränk. Hauszwetschge
Carpinus betulus	- Hainbuche	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (S)	**Sträucher**
Fagus sylvatica	- Rotbuche	
Pinus sylvestris	- Kiefer	Cornus mas - Kornelkirsche
Populus tremula	- Zitterpappel	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Corylus avellana - Haselnuss
Pyrus communis	- Wildbirne	Ligustrum vulgare - Liguster
Quercus petraea	- Traubeneiche	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche (S)	Prunus spinosa - Schlehe
Sorbus aria	- Mehlbeere	Rosa canina - Hundsrose
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Rubus fruticosus - Brombeere
Tilia cordata	- Winterlinde (S)	Sambucus nigra - Holunder
Ulmus carpinifolia	- Feldulme	Salix caprea - Salweide
		Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

BBP NR. 4 "BRUNNER WEGFELD"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BBP Nr. 4

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der mit „GE" bezeichnete Planbereich wird als „Gewerbegebiet" im Sinne des § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Auf diesen Flächen soll nur die Errichtung von Wohnungen i. Sinne von § 8, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig sein.

1.2 Das mit „MI" bezeichnete Baugebiet des Planbereiches wird als „Mischgebiet" im Sinne des §6 BauNVO festgesetzt. Auf diesen Flächen soll nur die Errichtung von Wohnungen im Sinne von §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig sein.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Werte.

3 Bauweise

3.1 Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude im Rahmen des Art. 7 Abs. 5 BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind, auch wenn sie an Hauptgebäuden angebaut werden.

3.2 An öffentlichen Verkehrsflächen muß vor Einzelgaragen ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge und 3,50m Breite, vor Doppelgaragen ein Stauraum von mindestens 5,00m Länge und 5,00m Breite auf dem Grundstück vorhanden sein. Der Stauraum muß zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einfriedungslos bleiben.

3.3 Eingetragene Hauptfirstrichtungen sind zwingend.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Anlagen im Sinne des §23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

5 Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen

5.1 Die Dachneigung und die Dachformen sind gemäß Planeintrag auszuführen und mit Tonziegel oder ähnlich aussehenden Materialien ziegelrot, gefleckt oder braun einzudecken. Schwarzes Ziegelmaterial ist unzulässig.

5.2 Flachdächer, Sheddächer oder andere Dachformen können gemäß §31 Abs. 1 BBauG. In den Gewerbe- und Mischgebietsflächen ausnahmsweise zugelassen werden, aus Gründen nutzungstechnischer Notwendigkeit und sofern ihre Einfügung das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Gebäudehöhe darf max. 7,50m betragen.

5.3 Einfriedungen sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 2,00m zulässig. Die Gestaltung der Einfriedung sind im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde zu klären.

6 Grünordnung

6.1 Vorgesehene Pflanzflächen sind wie im Bebauungsplan festgesetzt, in unterschiedlicher Breite mit bodenständigen heimischen Gehölzen, Strauch- und Buschwerk zu bepflanzen.

6.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, der Arbeits- und Lagerflächen sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7 Sichtdreiecke und Bauverbotszonen entlang der Kreisstraße NEA 22

7.1 Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände i.S. der Art. 23, 26 und 29 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStr.Wg) zulässig, wenn sie eine größere Höhe als 1,00m über der Fahrbahn erreichen.

7.2 Hochbauten dürfen entlang der Kreisstraße NEA 22 erst ab einer Entfernung von 15,00m vom Fahrbahnrand gemessen, errichtet werden (Art.23, Abs.1 BayStr.Wg), soweit sich nicht innerhalb der Ortsdurchfahrt aus den festgesetzten Baugrenzen ein anderer Abstand ergibt.

VERFAHRENSVERMERK BBP NR. 4 "BRUNNER WEGFELD"

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 "Brunner Wegfeld" wurden zur besseren Übersicht nachrichtlich in den vorliegenden Plan übernommen.

Das Landratsamt Neustadt / Aisch - Bad Windsheim hat den Bebauungsplan Nr. 4 mit Verfügung vom 21.01.1988 Nr. 43 - 610 / 012 gemäß §11 BBauG in Verbindung mit § 2/1 der Verordnung vom 06.07.1982 (GVBl. S.450) genehmigt.

Die Genehmigung ist am 30.01.1985 im Mitteilungsblatt Nr. 5 / 1985 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist seitdem nach §12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Wilhelmsdorf, den .... Gemeinde Wilhelmsdorf 1.Bürgermeister

BBP NR. 8 "BRUNNER WEGFELD II"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BBP Nr. 8

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der mit „GE" bezeichnete Planbereich wird als „Gewerbegebiet" im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auf diesen Flächen soll nur die Errichtung von Wohnungen im Sinne von §8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO zulässig sein; je Grundstücksparzelle nur eine Wohnung mit max. 100qm Nutzfläche.

1.2 Der mit „e GE" bezeichnete Planbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des §8 und §1 Abs.5 Bau NVO festgesetzt. Auf diesen Flächen werden Luftbelastende, Geruchsbelästigende bzw. Lärmbelästigende Betriebe ausgeschlossen.

1.3 Der mit „MI" bezeichnete Planbereich wird als „Mischgebiet" im Sinne des §6 BauNVO festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Werte.

3 Bauweise

3.1 Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise, abweichend davon dürfen Gebäude länger als 30m lang sein, jedoch sind die nach Artikel 6 u. 7 BayBO erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

3.2 Werden Gebäude an den Grundstücksgrenzen zusammengebaut, sind diese gestalterisch anzugleichen.

3.3 Garagen mit Nebenräumen sind in einem Baukörper zusammenzufassen. Die Errichtung solcher Gebäude ist nach Art. 7 Abs. 5 BayBO innerhalb der Baugrenzen auch an den Grundstücksgrenzen zulässig.

3.4 An öffentlichen Verkehrsflächen muß vor Einzelgaragen ein Stauraum von mindestens 5m Länge und 3,30m Breite, vor Doppelgaragen ein Stauraum von mindestens 5,00m Länge und 5,00m Breite, bzw. 10,00m Länge und 3,30m Breite auf dem Grundstück vorhanden sein. Der Stauraum muß einfriedungslos bleiben.

3.5 Gemäß Art. 7 Abs.1 BayBO mit Wirkung vom 01.06.94 gilt für das Gewerbegebiet: Nach 3,4 dieser Satzung zulässige Außenwände dürfen an der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenze errichtet werden, ohne dass Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO Anwendung finden.

3.6 Sofern keine Firstrichtungen vorgegeben sind, müssen die Hauptgebäudekörper parallel oder winkelrecht zu den Straßengrundstücken errichtet werden.

3.7 Im östlichen Mischgebiet darf die fertige Fußbodenhöhe des Erdgeschosses maximal 40cm über der Geländehöhe des Grundstückseinfahrtsbereiches liegen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 §23 BauNVO soll im vollem Umfang gelten.

5 Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen

5.1 Die Dachneigungen und Dachformen sind gemäß Planeintrag auszuführen und in den Mischgebieten mit rotem oder rotgeflecktem Material einzudecken. Gleiche Anforderungen gelten auch für Garagen und Nebengebäude. Gauben sind ab 35°, Schleppgauben ab 45° erlaubt.

5.2 Für geneigte Dächer über 25° Neigung ist ein Kniestock von max. 50cm Steinhöhe ab OK Rohdecke zulässig. Ausnahmen für höhere Aufbauten aus gestalterischen Gründen für Zwerghäuser oder Vorbauten sind möglich.

5.3 Die höchstzulässige Gebäudehöhe (einschl. Dach) darf maximal 11,0m gemessen von der natürlichen bzw. von der Kreisverwaltung festgelegten Geländeoberfläche betragen. Eine Ausnahme für betriebsbedingte höhere Teilbauten ist möglich.

5.4 Außenputze sind in den Mischgebieten nur in abgetönten Farben (keine Grundfarbtöne) zulässig, evtl. Putzfa hen und Sockelanstriche müssen in helleren Farbnuancen abgesetzt werden.

5.5 Als Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen sind im östlichen Mischgebiet max. 1,20m hohe Zäune mit überwiegend senkrechten Elementen bei max. 20cm Sockelhöhe zulässig. Alle weiteren Einfriedungen an Grundstücksgrenzen bei max. 15cm Steinsockelhöhe dürfen 2,15m nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht erlaubt.

5.6 Stützmauern zum Ausgleichen von Höhenunterschieden sind an nicht öffentlichen Grundstücksgrenzen bis 1,20m Höhe in zu berankendem Sichtbeton oder zu begrünenden Böschungssteinen im Einvernehmen mit dem Angrenzer erlaubt.

6 Bepflanzung

6.1 Nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen zu gestalten. Pro 300qm nicht überbauter Fläche ist ein großkroniger Laubbaum auf mindestens 20qm unversiegelter Fläche zu pflanzen.

6.2 Ausgewiesene Pflanzflächen sind entsprechend ihren Festsetzungen im Bebauungsplan mit bodenständigen Sträuchern und Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen.

6.3 Nadelhölzer über 3m Wuchshöhe, sowie fremdländisches und züchterisches Gehölz z.B. Blaufichte, Thujen und Scheinzypressen sind verboten.

6.4 Stellplätze von Parkplätzen sind mit Rasengittersteinen oder anderen wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und durch Anpflanzen von Hecken und Sträuchern aus heimischen Gehölzen räumlich zu gliedern.

6.5 25% der fensterlosen Gebäudefassaden sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

6.6 Sobald mit Bau- oder Nutzungsmaßnahmen 70% der überbauten Fläche erreicht werden, ist mit den Bauleitplänen oder bei Nutzungsmaßnahmen für Schütt- und Lagergelände nach Aufforderung mit positivem Nachweis ein Freiflächengestaltungsplan bei der Genehmigungsbehörde einzureichen, der den Forderungen von 6.1 bis 6.5 dieser Satzung gerecht wird.

Außerdem sind die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote zwei Jahre nach Beginn der ersten Baumaßnahme unaufgefordert zu erfüllen und von der unteren Genehmigungsbehörde abnehmen zu lassen.

7 Immissionsschutz

7.1 Entlang der Ortsgrenze des „eingeschränkten Gewerbegebietes" wird eine techn. Lärmschutzvorkehrung nach §9 Abs.1 Ziff.24 BauGB festgesetzt, welche aus einem mindestens 3m hohen Erdwall, sofern nachweislich erforderlich bis max. 4m Höhe,

aber auch ersatzweise aus gleichhohen berankten Schallschutzwänden bzw. entsprechende Gebäudestellung bestehen kann.

Hinweise

a) Der flächenbezogene Schall-Leistungspegel darf zur Tagzeit im gesamten Gewerbegebiet 60dB (A)/qm und zur Nachtzeit 50 dB (A)/qm nicht überschreiten. Der Nachweis ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

b) In Abstimmung mit dem FDW dürfen unter bestimmten Voraussetzungen bauliche Anlagen innerhalb der Leitungsschutzzonen errichtet werden. Bei den Bepflanzungen auch im Kabeltrassenbereich sind die Mindestabstände nach DIN 1998 einzuhalten.

c) Die erforderlichen Rettungswege nach Art. 16 Abs. 2 u. 3 BayBO sind auf die verfügbaren Rettungsgeräte der örtlichen Feuerwehr (derzeit vorh. Feuerwehrleiter mit max. 12m Auszugslänge) abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERK BBP NR. 8 "BRUNNER WEGFELD II"

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 "Brunner Wegfeld II" wurden zur besseren Übersicht nachrichtlich in den vorliegenden Plan übernommen.

Das Landratsamt Neustadt / Aisch - Bad Windsheim hat mit Schreiben vom 27.11.1995, AZ 43 - 610 / 012 Ms / Od, im Anzeigeverfahren / Parallelverfahren keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 8 erhoben. Der Bebauungsplan wurde damit ausgefertigt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die Auslegung ist am 13.12.1995 im Amtsblatt der VG Emskirchen bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach §12 Satz 4 BauGB ab dem 13.12.1995 rechtsverbindlich.

Wilhelmsdorf, den .... Gemeinde Wilhelmsdorf 1.Bürgermeister

BBP NR. 8A "BRUNNER WEGFELD II"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BBP Nr. 8A

1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Ausnahmen nach § 8 (3) Punkt 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind zulässig.

2 Als Dacheindeckung sind Materialien in gedeckten roten, braunen und grauen Farbtönen zulässig. Glänzende Materialien sind unzulässig.

3 Die Gebäudehöhe wird über eine maximal zulässige Traufhöhe begrenzt. Bezugspunkt ist die Mitte der jeweiligen Fassade oder des Fassadenteils.

4 Für Gebäude oder Gebäudeteile mit Höhen über 8m ist ein Farbkonzept vorzulegen, das die Fernwirksamkeit des Gebäudes begrenzt.

5 Tore, Türen und Fenster sind im abgegrenzten Bereich auf der, dem Wohngebiet zugewandten Seite (Osten) unzulässig. Ausnahmen aus betrieblichen Gründen sind dann zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass am nächstgelegenen Grundstück im Wohngebiet (Immissionsort) die Beurteilungspegel für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

6 Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit Gebäudelängen über 50m. Der Grenzabstand ist wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

7 Im abgegrenzten Bereich ist die Firstrichtung der Gebäude zwingend festgesetzt. Garagen und untergeordnete Nebengebäude fallen nicht unter diese Regelung.

8 Entsprechend den Eintragungen im Plan ist ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Gesamtbreite der Schutzpflanzung darf 3m nicht unterschreiten. Folgende Pflanzen sollen Verwendung finden: Bergahorn, Bluthartriegel, Brombeere, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Holunder, Hundsrose, Kiefer, Liguster, Pfaffenhütchen, Salweide, Sanddorn, Traubeneiche, Vogelkirsche, Weißdorn, Winterlinde, Wolliger Schneeball, Zitterpappel. Die Pflanzung hat aus mindestens drei verschiedenen Arten zu bestehen.

9 Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf die Gesamthöhe von 1,8m einschließlich Sockel, gemessen von der Höhe der fertigen Straßenoberfläche, nicht überschreiten. Straßenseitig sind Zäune aus waagrechten oder senkrechten Holzlatten oder Maschendrahtzäune zulässig.

VERFAHRENSVERMERK BBP NR. 8A "BRUNNER WEGFELD II"

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8A "Brunner Wegfeld II" wurden zur besseren Übersicht nachrichtlich in den vorliegenden Plan übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 8A wurde mit Schreiben Nr. 43 - 610 / 012 Ms vom 30.12.2000 des Landratsamtes Neustadt / Aisch - Bad Windsheim genehmigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung, Stand 14.07.2000, erfolgte am 11.12.2002. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wilhelmsdorf, den .... Gemeinde Wilhelmsdorf 1.Bürgermeister

BBP NR. 10 "BRUNNER WEGFELD III"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BBP Nr. 10

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe. Zulässig sind auch Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichtspersonal sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Unzulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen, Gebäudehöhen sowie der Grundstücksgröße im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

1.2.2 Die Höhe der Gebäude wird über eine maximal zulässige Gesamthöhe begrenzt. Bezugspunkt ist die Dachoberkante bzw. der First und der Höhenunterschied zur Geländeoberfläche an der Mitte der jeweiligen Fassade oder des Fassadenteils.

1.2.3 Untergeordnete Bauteile bis zu einer Grundfläche von je 50 m² und Bauteile, die aus betrieblichen Gründen unverzichtbar sind (z.B. Kamine), dürfen abweichend von Punkt 1.2.2 die Gesamthöhe überschreiten.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO) und Abstandsflächen (Art. 6 und 7 BayBO)

1.3.1 Es gilt in Teilbereichen die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit Gebäudelängen über 50 m.

1.3.2 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauliche Anlagen und Einrichtungen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.

1.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Im Bereich der Sichtdreiecke von Straßeneinmündungen sind jegliche Art von Aufschüttungen und Ablagerungen sowie Bepflanzungen, die im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn überschreiten, unzulässig. Die Pflanzung von Hochstammbäumen mit einem Kronenansatz von mind. 4,50 m ist zulässig.

1.5.2 Zufahrten und Ausfahrten der gewerblich genutzten Grundstücke sind nur über die geplante Erschließungsstraße zulässig.

1.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen ist als Standort für eine Transformatorenstation vorgesehen.

Weitere Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können als Ausnahme im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

1.7 Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. GO Art. 23, Art. 24 Abs. 1)

1.7.1 Schmutzwasserbeseitigung
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Fremdwasser (Quell-, Drain- und Schichtenwasser) darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden.

1.7.2 Beseitigung von Niederschlagswasser
Das im Planbereich anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen ist über separate Rohrleitungen zu sammeln, in einem Regenrückhaltebecken zwischenzuspeichern und anschließend gedrosselt in einen Straßenentwässerungsgraben abzuleiten.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 I Nr. 24 BauGB)

Die immissionswirksamen, flächenbezogene Schallleistungspegel werden für die einzelnen Teilflächen wie folgt festgesetzt:

GE 1 = LWA'' (tags/nachts) = 60/50 dB (A)/m²
GE 2 = LWA'' (tags/nachts) = 60/50 dB (A)/m²

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung (anteiliger Schallleistungspegel) ist die jeweilige Betriebsfläche innerhalb der Baugrenzen. Die Ausbreitung des Schalls (zur Ermittlung des anteiligen Immissionskontingents) hat nach der Norm DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" vom Oktober 1999 zu erfolgen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dächer

Als Dacheindeckung sind Materialien in gedeckten roten, braunen und dunkelgrauen Farbtönen zulässig. Glänzende und grell leuchtende Materialien sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

2.2.1 Einfriedungen sind zulässig ohne Sockel und in einer Gesamthöhe von max. 1,80 m. Sie sind mit freiwachsenden Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Straßenseitig sind nur Metallstabzäune oder Zäune aus senkrechten Holzlatten zulässig.

2.2.2 Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Grellfarbige Einfriedungen sind unzulässig.

2.2.3. Unmittelbare Zugänge vom Grundstück zur Kreisstraße NEA 22 sind nicht zulässig.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich in die Gebäudefront und das Straßenbild einpassen. Lichtwerbeanlagen sind nur am Ort ihrer Leistung zulässig.

3 GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs.1 Nr. 3 BayBO)

3.1 Festsetzungen zu den unbebauten Bereichen der bebauten Grundstücke

3.1.1 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3.1.2 Die unbebauten Bereiche der Grundstücke sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Art und Qualität der Bepflanzung ist der Ziff. 3.2. zu entnehmen.

3.1.3 Stellplätze für PKW sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster), sofern der Untergrund hierfür aufgrund seines Durchlässigkeitsbeiwertes geeignet ist. Eine evtl. Nichteignung ist durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen.

3.1.4 Sammelstellplatzanlagen sind zu bepflanzen. Pro 5 Stellplätze ist das Anpflanzen eines Laubbaumes erforderlich, Auswahl gemäß nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste, geforderte Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm.

3.1.5 Die Standorte für Wertstoffsammelbehälter, Restmülltonnen und Wertstoffsammelstellen sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Sicht abzuschirmen.

3.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.2.1 Im öffentlichen Straßenraum sind Bäume lt. nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geforderte Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm; Größe der offenen Baumscheibe mind. 15 m².

3.2.2 Zur randlichen Eingrünung der gewerblich genutzten Baugrundstücke sind an den im Planblatt gekennzeichneten Stellen mehrreihige freiwachsende, gemischte Gehölzpflanzungen lt. nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtbreite der Schutzpflanzungen darf 3,0 m nicht unterschreiten. Geforderte Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, 60-100 cm hoch, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m. Die Pflanzung hat aus mindestens drei verschiedenen Arten zu bestehen.

3.2.3 Zwischen den gewerblich genutzten Baugrundstücken sind als Trenngrün mehrreihige freiwachsende, gemischte Gehölzpflanzungen lt. nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtbreite der Pflanzungen auf dem jeweiligen Grundstück darf 3,0 m nicht unterschreiten. Geforderte Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, 60-100 cm hoch, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m. Die Pflanzung hat aus mindestens drei verschiedenen Arten zu bestehen.

3.3 Kompensationsmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.3.1 Auf den im Planteil gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind zur Ortsrandeingrünung mindestens fünfreihige freiwachsende, gemischte Gehölzpflanzungen lt. nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Geforderte Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, 60-100 cm hoch, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m. Die verbleibenden Flächen sind ohne Oberbodenauftrag anzulegen, mit Kräuter-Gräser-Mischung für artenreiches Extensivgrünland einzusäen (RSM 8.1) und dauerhaft extensiv zu pflegen (Mahd 1-2 x pro Jahr, 1. Schnitt nicht vor dem 30.Juni).

3.3.2 Die öffentlichen Grünflächen / Straßenbegleitgrün sind ohne Oberbodenauftrag anzulegen, mit einer Kräuter-Gräser-Mischung für artenreiches Extensivgrünland einzusäen (RSM 8.1) und dauerhaft extensiv zu pflegen.

3.3.3 Zusätzliche Ausgleichsflächen sind im Umfang von 4.580 m² auf den gemeindeeigenen Flurstücken Nr. 422, 426, 427 - Gemarkung Wilhelmsdorf (siehe Lageplan M 1: 2.500) nachgewiesen. Dort sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:
- Extensivierung der Grünlandnutzung
- Anlage von Streuobstflächen über der vorhandenen Wiese. Geforderte Pflanzqualität: H, StU 10-12; Pflanzabstand: mind. 1 Baum je 100 m².

Die Pflege dieser Ausgleichsflächen ist dauerhaft sicherzustellen, z.B. durch Mahd in Kombination mit einer Beweidung durch Schafe. Die Fläche soll nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres gemäht werden, das Mahdgut ist abzufahren und fachgerecht zu verwerten oder zu entsorgen. Auf mineralische und organische Düngung sowie auf chemischen Pflanzenschutz ist zu verzichten.

3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen / Leitungsschutzabstände

3.4.1 Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehenden, zu schützenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

3.4.2 Die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von 2,50 m zu achten. Sollte dieser Schutzabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

4 HINWEISE

4.1 Dachflächenwasser

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Regenwasser zu sammeln (z.B. in Zisternen) und einer Brauchwassernutzung zuzuführen. Für die Nutzung des Regenwassers wird auf die Wasserabgabensatzung der Gemeinde Wilhelmsdorf hingewiesen.

Erfolgt eine Nutzung im Gebäude, z.B. zur Toilettenspülung, sind die Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde - Abteilung Gesundheit - anzuzeigen.

4.2 Bodendenkmäler

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Neustadt/A. oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Tel.: 0911/23585-0, Fax: 0911/23585-28 anzuzeigen (Art. 8 Abs.1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Arbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).

4.3 Altlasten

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Neustadt/A. unverzüglich zu informieren.

4.5 Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße NEA 22

Entlang der Kreisstraße NEA 22 dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG).

4.6 Fassadengestaltung

Für die Gebäude oder Gebäudeteile mit einer Gesamtlänge über 15 m und/oder Gebäudehöhen über 8 m sind Fassadengestaltungspläne vorzulegen. Großflächige Verfliesungen und grellfarbige Putzflächen sind unzulässig.

Fassadenflächen sind so zu gliedern, dass sie eine unauffällige, landschaftsbildschonende Gestaltung bewirken. Eine Fernwirkung ist zu begrenzen.

4.7 Schutz gegen Lärm

Die Geräuschimmissionen von gewerblichen Anlagen sind nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm; GMBl Nr. 26/1998, S. 503 ff) vom 26.08.1998 zu beurteilen. Der Genehmigungsbehörde bleibt vorbehalten, gemäß § 1 Abs. 2 BauNVV im Genehmigungsverfahren einen entsprechenden schalltechnischen Nachweis zu verlangen.

Pflanzenvorschlagsliste

Bäume (S = für den Straßenraum)		Obstbäume
Acer campestre	- Feldahorn	Apfel, z.B. Berlepsch, Landsb. Renette,
Acer platanoides	- Spitzahorn (S)	Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise,
Acer pseudo-platanus	- Bergahorn	Zwetschge, z.B. Fränk. Hauszwetschge
Carpinus betulus	- Hainbuche	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (S)	**Sträucher**
Fagus sylvatica	- Rotbuche	
Pinus sylvestris	- Kiefer	Cornus mas - Kornelkirsche
Populus tremula	- Zitterpappel	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Corylus avellana - Haselnuss
Pyrus communis	- Wildbirne	Ligustrum vulgare - Liguster
Quercus petraea	- Traubeneiche	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche (S)	Prunus spinosa - Schlehe
Sorbus aria	- Mehlbeere	Rosa canina - Hundsrose
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Rubus fruticosus - Brombeere
Tilia cordata	- Winterlinde (S)	Sambucus nigra - Holunder
Ulmus carpinifolia	- Feldulme	Salix caprea - Salweide
		Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

VERFAHRENSVERMERK BBP NR. 10 "BRUNNER WEGFELD III"

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 "Brunner Wegfeld III" wurden zur besseren Übersicht nachrichtlich in den vorliegenden Plan übernommen.

Die Gemeinde Wilhelmsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.07.2006 den Bebauungsplan Nr. 10 i.d.F. vom 14.07.2006 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss über den Bebauungsplan wurde am 19.07.2006 gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wilhelmsdorf, den .... Gemeinde Wilhelmsdorf 1.Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE BBP NR. 8B "BRUNNERWEGFELD II"

Der Gemeinderat Wilhelmsdorf hat am 10.02.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 B "Brunner Wegfeld II" - 2.Änderung gemäß §1 Abs.3 und §2 Abs.1 BauGB gefasst. Dieser Beschluss wurde am 01.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Wilhelmsdorf, den 05. März 2008 — Friedrich, 1. Bürgermeister, Gemeinde Wilhelmsdorf, 1.Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 08.03.2006 bis 12.04.2006 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger öffentlicher Aufgabenträger gemäß §4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 08.03.2006 bis 12.04.2006 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 08.09.2006 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2006 bis 03.11.2006 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können, am 20.09.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 03.11.2006 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß §4a Abs.3 BauGB in Verbindung mit §3 Abs.2 BauGB vom 16.11.2006 bis 22.12.2006 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können, am 08.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.11.2006 gemäß §4a Abs.3 BauGB in Verbindung mit §4 Abs.2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Der 3. Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 08.03.2007 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß §4a Abs.3 BauGB in Verbindung mit §3 Abs.2 BauGB vom 09.04.2007 bis 11.05.2007 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können, am 28.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2007 gemäß §4a Abs.3 BauGB in Verbindung mit §4 Abs.2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Wilhelmsdorf, den 05. März 2008 — Friedrich, 1. Bürgermeister, Gemeinde Wilhelmsdorf, 1.Bürgermeister

Die Gemeinde Wilhelmsdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.06.2007 den Bebauungsplan i.d.F. vom 08.03.2007 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wilhelmsdorf, den 05. März 2008 — Friedrich, 1. Bürgermeister, Gemeinde Wilhelmsdorf, 1.Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan wurde am 5. März 2008 gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wilhelmsdorf, den 05. März 2008 — Friedrich, 1. Bürgermeister, Gemeinde Wilhelmsdorf, 1.Bürgermeister

- PRÄAMBEL -

Die Gemeinde Wilhelmsdorf, Landkreis Neustadt / Aisch - Bad Windsheim, erlässt auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch §2 G vom 08.03.2005 (GVBl. S. 68),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- des §21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Art. 5 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359),
- des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2, BayRS 791-1-UG),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 796)

den

- BEBAUUNGSPLAN NR. 8B "BRUNNER WEGFELD II" -

mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und Textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 08.03.2007 als Satzung.

GEMEINDE WILHELMSDORF
LANDKREIS NEUSTADT/AISCH - BAD WINDSHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 8B
GEWERBEGEBIET "BRUNNER WEGFELD II"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
Plan zur Satzung i.d.F. vom 08.03.2007

Topos — Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH, Moltkestr. 13, 90429 Nürnberg, Tel. 0911/3168015, Fax 0911/3168012, www.topos-team.de, kontakt@topos-team.de

Stand: 29.10.2007
M 1:1.000