Der Markt Weiltingen 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 I 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- 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.

folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet „Am Schaarfeld“

mit integriertem Grünordnungsplan

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.05.2023.

Das bestehende Gewerbegebiet wird mit der 1. Änderung in östlicher Richtung auf einer Teilfläche von ca. 1,1 ha zurückgenommen und gleichzeitig in nördlicher Richtung um ca. 1,8 ha erweitert. Zusätzlich werden die Erschließungsstraße und die Randeingrünung angepasst.

Der Geltungsbereich der Änderung beträgt ca. 4,2 ha und umfasst die Flurstücke 1425, 1426, 1426/1, 1428, 1429 (teilw.), 1429/1 (teilw.), 1430 (teilw.), 1431 (teilw.), 1432 (teilw.) der Gemarkung Weiltingen

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt, mit der Einschränkung, dass zur Erreichung der Höchstgrenze das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein muss.

3. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 – 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

Es gilt die offene Bauweise.

4. Schutzzonen

Die Bauverbotszone entlang der Kreisstraße AN 47 ist mit 15m Abstand zum Fahrbahnrand im Planteil festgesetzt.

5. Grünordnung

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Maßnahmen zur Vermeidung

M01: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

M02: Vor und während der Bauphase muss in den Monaten März bis Juni eine Vergrämung der Feldlerche und der Schafstelze erfolgen. Damit ist sicherzustellen, dass die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Im Rahmen der aktiven Vergrämung müssen Stangen mit daran befestigten Absperrbändern innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen sind in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufzustellen und müssen eine Höhe von zwei Meter über Geländeoberfläche aufweisen. Die Absperrbänder müssen ein bis zwei Meter lang sein.

M03: Vor Beginn der Bauarbeiten und während der Bauphase muss in den Monaten März bis Ende August eine Vergrämung des Rebhuhns erfolgen. Damit ist sicherzustellen, dass die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Im Rahmen dessen muss der Bewuchs im gesamten Vorhabengebiet während dieses Zeitraums durchgehend sehr niedrig gehalten werden.

M04: Die Altgrasstreifen mit Gehölzen (Nr. 1 in Abb. 3) im Nordosten des Vorhabensgebiets sind als Vogelbruthabitat zu erhalten. Eine Störung und Beeinträchtigung der Brutvögel ist dort zu vermeiden. Dazu dürfen die genannten Altgrasstreifen bei den Bauarbeiten weder befahren, noch dürfen hier Baumaterialien gelagert werden. Um dies sicherzustellen, sind orts-feste Bauzäune zu installieren.

M05: Die Feldwege im Untersuchungsgebiet dürfen als Nahrungshabitat und zur Aufnahme von Magensteinen nicht versiegelt und auch nicht weiter aufgeschottert werden.

M06: Um temporären Lebensraumverlust und Beeinträchtigungen von Offenlandarten zu vermeiden, ist die die Planung des Baugebietes so flächensparend wie möglich durchzuführen. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.

M07: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Be-pflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogel-schutz 53/54, 2017).

M08: Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

M09: Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:

- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
- Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m2 50-100cd/m2, für Flächen über 10m2 2-5cd/m2. In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m2 eingeplant werden.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchten-höhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe An-bringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

M10: Um Störungen des Rebhuhns im Nordwesten des Untersuchungsgebiets zu vermeiden, sind die Zufahrtswege während der Bauphase ausschließlich von der Einfahrt des bestehenden Gewerbegebiets („Am Schaarfeld“) her anzulegen.

M12: Um eine Störung des Rebhuhns durch betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht, Abgas und Schadstoffe (Anwesenheit von Menschen) zu vermeiden, ist am nordöstlichen Rand des Vorhabensgebiets eine zweireihige Hecke als Puffer anzulegen. Bei der Auswahl der Sträucher sind heimische Arten auszuwählen.

M13: Um Beeinträchtigungen von Offenlandarten zu vermeiden, ist bei einer geplanten Eingrünung des Baugebiets Folgendes zu beachten: Die Gehölze sind locker stehend und maximal zweireihig zu pflanzen. Bei der Auswahl der Gehölze sind heimische, kleinwüchsige Arten zu verwenden.

M14: Offene Baugruben, Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sollen nicht direkt an die Bordsteinkante angebracht werden.

M15: Die Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet soll dauerhaft gewährleistet werden. Dafür wird angeraten zwischen Zäunen und Erdboden ein Freiraum von 10 bis 15 cm zu belassen. Ein durchgehender Zaunsockel soll vermieden werden. Der Bordstein soll alle 20 m abgesenkt werden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

CEF-01. Als Ersatz für die zerstörte Fortpflanzungsstätte der Feldlerche müssen an geeigneter Stelle eine 0,5 ha (pro Brutpaar 0,5 ha) große Blühfläche/streifen oder Ackerbrache entstehen. Die Fläche kann sich aus mehreren, mindestens 0,2 ha großen Teilflächen zusammensetzen. Ein Wechsel der Fläche ist jährlich möglich, spätestens alle drei Jahre verpflichtend. Die Fläche(n) sind lückig anzusäen, um Rohbodenstellen zu erhalten. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden.

5.2 Pflanzgebot Randeingrünung
Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Das Gewerbegebiet wird nach mehreren Richtungen zur freien Landschaft hin eingegrünt. Entlang der Kreisstraße AN 47 wird eine Baumreihe aus 6 Linden (Tilia platyphyllos oder Tilia cordata); Pflanzqualität: Hochstamm 3XV, StU 16 – 18 cm) gepflanzt. Sichtdreiecke sind freizuhalten.

Die gesamten Randflächen werden mit 3-reihigen Hecken entsprechend Pflanzschema und einzelnen Bäumen bepflanzt. Die direkt an die Bebauung von Weiltingen angrenzenden Randflächen werden nicht bepflanzt.

Wiesenpflege:

Die Grünfläche entlang der Heckenpflanzungen wird als extensive Wiese genutzt. Die Fläche wird im 1. Jahr dreimal (Schröpfschnitte) gemäht.

Anschließend wird die Wiese zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 15. Juni, 2.Schnitt ab September. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost).

In einem Teil der Randbereiche wird das anfallende Oberflächenwasser in Geländemulden gesammelt.

5.3 Pflanzgebot innere Durchgrünung
20 % der jeweiligen Grundstücke sind als Grünflächen auszubilden. Die begrünten Flächen sind mindestens zur Hälfte mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Je 6 Pkw – Stellplätze bzw. 3 Lkw –Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In ihm müssen Aussagen über die beabsichtigte Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und -material, Bestand von Gehölzen und vorgesehen Pflanzmaßnahmen enthalten sein.

5.4 Ersatzmaßnahme (CEF – Maßnahme)
Der notwendige Ersatz für das Feldlerchenrevier erfolgt auf Flurstk 1849 in der Gemarkung Veitsweiler.

Die Fläche liegt maximal 1.100 m südwestlich vom Geltungsbereich. Das Flurstk. 1849 wird derzeit als Wirtschaftswiese intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im nördlichen Bereich von Flurstk. 1849 und westlich davon verlaufen Hochspannungsleitungen. Mit einer Masthöhe unter 40 m.

Südlich von Flurstk. 1849, am „Weihergraben“ stehen Ufergehölze. Für die notwendige CEF- Maßnahme für das Feldlärchenrevier wird im Südosten von Flurstk. 1849 eine ca. 1,67 ha große Teilfläche als Blühfläche angelegt.

Wenn zu den Starkstromleitungen und Ufergehölzen 50 m Abstand eingehalten werden verbleiben ca. 1,2 ha für die CEF-Maßnahme. Die Restflächen von 4.735 m² werden als Ersatzfläche gerechnet.

Entwicklungsziel CEF - Maßnahmen:
Diese Maßnahmen werden im Rahmen einer 5 jährigen Bachelorarbeit als ökologische Baubegleitung überwacht und dokumentiert.

Mit ökologischer Baubegleitung
Schaffung eines Feldlerchenlebensraums und Entwicklung geeigneter Bewirtschaftungsmaßnahmen für den Zeitraum nach der ökologischen Baubegleitung.

Strategie:
1. Entzug möglichst vieler Nährstoffe aus der Fläche
   In Zusammenarbeit mit der ökologischen Baubegleitung, wird in den ersten 5 Jahren versucht, möglichst viele Nährstoffe der Fläche zu entziehen. Hierzu soll im zeitigen Frühjahr mit der Mahd begonnen werden. Hierbei müssen Rahmenbedingungen, wie Brutbeginn, Brutalität, Befahrbarkeit und Witterung berücksichtigt werden.
2. Schaffung vegetationsfreier Bereiche
   Schaffung von Habitat Zonen für die Feldlerche durch Oberbodenabtrag. Hierbei werden 10 mal ca. 10m² Grasnarbe abgetragen. Die Schältiefe beträgt etwa 5 cm. Der Aushub muss aus der Fläche abgefahren werden.
3. Bewirtschaftung der Fläche im Rahmen einer feldlerchenorientierten Nutzung
   Möglichst starker Nährstoffentzug durch häufige Schnittnutzung unter Aussparung der Feldlerchenstandorte. Ab August soll durch möglichst häufige Schnittnutzung Die Aushagerung beschleunigt werden.

Nach ökologischer Baubegleitung:
Ziel:
Schaffung einer Fläche zur Reproduktion von Feldlerchen unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der ökologischen Baubegleitung.

Strategie:
Die Fläche wird in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Schnittzeitpunkten geteilt. Dies beinhaltet den oberen, trockenen und braunerdehaltigen Teil und den unteren, feuchteren gleyigen Teil. Von der ökologischen Baubegleitung wird eine Karte mit der geplanten Abgrenzung erstellt.

Maßnahmen:
1. Mahd der tiefergelegeneren, feuchteren Hälfte der Fläche soll ab der 4. Maiwoche stattfinden.
2. Mahd der höhergelegenen trockeneren Fläche soll ab der 3. Juniwoche stattfinden
3. Mindestzeitversatz zwischen der Mahd der einzelnen Blöcke muss 4 Wochen betragen.
4. Der zweite Schnitt auf der jeweiligen Hälfte soll 6 Wochen nach dem ersten Schnitt ausgeführt werden.
5. Erarbeitete Werte durch die ökologische Baubegleitung können von den aktuell angenommenen Buchwerten abweichen und zu Verschiebung der Pflegetermine führen.
6. Die Mahdgeschwindigkeit ist auf 6km/h zu beschränken
7. Ab August können die Schnitttermine frei gewählt werden.
8. Nach Ende der Vegetationsperiode muss die Fläche noch einmal vollständig geschnitten werden. (frühestens. Ab dritter Septemberwoche). Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung werden Erkenntnisse gewonnen, welcher Schnittzeitpunkt sich als ideal erweist und der Mahdtermin sich verschiebt.

Grundsätze:
1. Die Fläche darf ab dem 16.3. nicht mehr befahren werden, außer zur Ernte oder zur Bereinigung von angeschwemmtem Treibgut. Ein Abschleppen oder Walzen ist ab dem 16.3. nicht mehr zulässig.
2. Auf der Fläche besteht zukünftig ein Verbot der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und ein Verbot zur Düngung.
3. Die Anwendung von Präparaten der biologisch dynamischen Landwirtschaft ist zulässig, sofern diese keine Düngewirkung erzeugen.
4. Eine Kalkung ist nur bei nachgewiesenem akutem Mangel zulässig.

Extensivgrünland, davon 1,2 ha als Feldlerchenausgleich (G213) 16.735 m².

Zeitliche Umsetzung der CEF - Maßnahmen:
Die CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

Der artenschutzrechtliche Ausgleich für die drei weiteren Feldlerchenreviere wird erst mit Bebau der Erweiterungsflächen im Südosten hergestellt. Diese sind ebenfalls vor Baubeginn umzusetzen und müssen funktionsfähig sein. Die vorliegende saP verliert nach 5 Jahren ihre Gültigkeit. Sollte der Zeitraum zwischen Stand des Gutachtens und der Umsetzung länger als 5 Jahre betragen, ist gegebenenfalls eine neue spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorzulegen.

6. Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m² angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionsfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m²]	
Bezeichnung	Fläche innerhalb der Kontingentfläche [m²]	Tag (L_{EK},tags)	Nacht (L_{EK},nachts)
GE1	20.227	55	40
GE2	1.807	60	45
GE3	19.035	64	49
GE4	15.485	67	52

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $_{LEK,i}$ + $_{LEK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Schaarfeld“ vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2018-01 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2018-01 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 ist auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.

Die Wohnnutzungen und Schallschutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert.

Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen;
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen;
- Prallscheiben vor den Fenstern;
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer);
- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände;

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der Gebäude und der Außenanlagen

Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde festzulegen. Die Höhenlage der Verkehrsflächen und die Anforderungen an die Abwasserleitung sind dabei zu beachten. Dem Bauantrag sind Schnitte beizufügen.

Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Einfriedungen
Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Erdaufschüttungen für Lärm- und Sichtschutzwälle sind bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Erdwälle sind zu bepflanzen.

Dachformen
Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer, Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung im

eingeschränktem Gewerbegebiet von 0-52°

im Gewerbegebiet von 0-30°

die Dacheindeckung für Sattel-, Pult- und Flachdächer sind in den Farbtönen naturrot oder rotbraun auszuführen und können mit den Materiealien Ziegel, Sandwichblech oder Trapezblech erfolgen.

Bei Flachdächern wird ein begrüntes Dach empfohlen.

Fassaden
Für die Farbgestaltung der Wandflächen sind landschaftsbezogene Farbtöne zu verwenden, grelle Farben sind nicht zulässig. Holzverkleidungen sind zulässig

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen und beleuchtete Firmenschriftzüge (aktiv oder passiv) dürfen Oberkante max. bis 3m Höhe (Erdgeschoß) angebracht werden. Zur freien Landschaft hin dürfen keine leuchtenden (aktiv oder passiv) Werbeanlagen errichtet werden.

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

Das Oberflächenwasser wird in einer Rückhaltefläche innerhalb des Geltungsbereichs zurückgehalten. Der Ablauf erfolgt über den bestehenden Wegseitengraben.

Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Der geplante Umgang mit Schmutz- und Oberflächenwasser ist nachweislich und prüffähig in den Planantragsunterlagen einzutragen

2. Artenauswahllisten, Heckenpflanzschema

Auswahlliste: Hochstämme
(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV, mDb, StU 16-18 cm)

Obstbaumhochstamm
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Sandbirke)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Nußbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzschema für 3-reihige Hecke
Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m, Sträucher 2 X V, H 60 - 150
(30 m Pflanzschema)

Ri Ri Ca Co Ac Ro Cr Ri Co Co Li Sa Co Co Co Ri Cr Cr Ro Li
al al be ma ca ca mo al av av vu ni sa sa av al mo mo ar vu

Pr Pr Ca Ca Li Li Cr Cr Co So Li Co Co Ac Ac Ri Ri Cr Li Li
pa pa be be vu vu mo mo av au vu sa sa ca ca al al mo vu vu

Li Li Ca Ca Co Co Ro Co Sa Ri Ri Co Ac Cr Cr Ro Ca Ca Ri Sa
vu vu be be ma ma ar sa ni al al av ca mo mo ca be be al ni

Pflanzenliste:
(20 m)

Kürzel	Art	Anzahl	Kürzel	Art	Anzahl
Ac ca	Acer campestre	4 Stk	Li vu	Ligustrum vulgare	9 Stk
Ca be	Carpinus betulus	7 Stk	Pr pa	Prunus padus	2 Stk
Co av	Corylus avellana	5 Stk	Ri al	Ribes alpinum	9 Stk
Co ma	Cornus mas	3 Stk	Ro av	Rosa arvensis	2 Stk
Co sa	Cornus sanguinea	5 Stk	Ro ca	Rosa canina	2 Stk
Cr mo	Crataegus monogyna	8 Stk	Sa ni	Sambucus nigra	3 Stk
			So au	Sorbus aucuparia	1 Stk

3. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen zu beachten. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist uneingeschränkt zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsimmissionen müssen geduldet werden.

4. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Die Zustimmung zu einer notwendigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG für jegliche Bodeneingriffe im Bereich des Bodendenkmals kann daher nur in Aussicht gestellt werden, sofern vorab die bodendenkmalfachlich besonders sensiblen Teilflächen durch eine geeignete Voruntersuchung eingegrenzt werden.

Die aufgeführte Pflicht zur Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen..

5. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

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. 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 Versorgungsstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

6. Hinweise zu DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Marktgemeinde Weiltingen, Schloßweg 11, 91744 Weiltingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patent- und Markenamt hinterlegt.

III. INKRAFTTRETEN

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt gem. § 10 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung treten die früheren planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung außer Kraft. Der verbleibende Geltungsbereich der Ursprungsfassung bleibt von der Änderung unberührt.

VERFAHRENSVERMERK

1. Der Marktgemeinderat Weiltingen hat in der Sitzung vom 12.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Am Schaarfeld“ beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.2022 hat in der Zeit vom 06.10.2022 bis einschließlich 07.11.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.2022 hat in der Zeit vom 06.10.2022 bis einschließlich 07.11.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf in der Fassung vom 08.05.2023 wurden die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.2023 durch die ortsübliche Veröffentlichung bekanntgemacht.

6. Der Marktgemeinderat Weiltingen hat mit seinem Beschluss vom __.__.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Am Schaarfeld“ in der Fassung vom __.__.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Weiltingen, den __.__.2023 .... (Siegel)
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Am Schaarfeld“ wurde am __.__.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Weiltingen, den __.__.2023 .... (Siegel)
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister

Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	12.09.2022	B.Grabner	Heller
01	Entwurf	08.05.2023	B.Grabner	Heller
02				
03				
04				

verwendete Bezugssysteme: Hauptlagesystem: UTM (Zone 32) Haupthöhensystem: NHN (DHHN 2016)

Ingenieurbüro Heller GmbH
Schernberg 30 | 91567 Herrieden | Tel.: 09825/9296-0 | Fax: -50
Internet: www.ib-heller.de | E-Mail: info@ib-heller.de
Bauleitplanung, Straßenbau, Abwasserbeseitigung/ Wasserversorgung, Vermessung/Geoinformation

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT
HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN
TEL:+49(0)9852-3939 FAX: -4895
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE

Vorhabensbezeichnung:

1. Änderung des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet "Am Schaarfeld" mit integriertem Grünordnungsplan

Plannummer: 2022076/B-Plan_1000.PLT

Leistungsphase: Entwurf

Maßstab: 1:1000

Index / Datum: 01 / 08.05.2023

Vorhabensträger: Markt Weiltingen
(Datum) (Unterschrift)

Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH
(Datum) (Unterschrift)

Markt Weiltingen

Landkreis Ansbach