

- Der Markt Weidenbach erlässt aufgrund
- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Bauutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) 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-), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
- folgenden

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Hackschnitzelanlage“

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen jeweils in der Fassung vom 17.06.2024.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,2 ha und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks mit den Fl.-Nr. 854 der Gemarkung Weidenbach.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Nahwärme“ festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen, die der Wärme Gewinnung dienen, sowie den dieser Nutzung zugeordneten Neben-/Abstell-/Lagerräume, Nebenanlagen und Zufahrten zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen Gebäudehöhen und durch die maximal zulässige Grundflächenzahl

GRZ 0,8

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze = 9,0 m

Höhe Pufferspeicher = 12 m

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.

3. Überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. Grünordnung

Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 15 BNatSchG wird innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert. Die Kompensation umfasst die Maßnahme der Neupflanzung einer Feldhecke. Als Zielzustand wird der Biototyp B112 Mesophile Gebüsch/ Hecken angestrebt.

Die Pflanzung erfolgt im Rahmen eines mind. 10 m breiten Streifens am Nord- und Westrand des Geltungsbereichs und dient zugleich der Eingrünung.

Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten auszuwählen.

Geeignet sind z.B.:

Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Stiel-Eiche (Quercus robur), Kornelkirsche (Cornus mas), Haselnuss (Corylus avellana), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hunds-Rose (Rosa canina), Sal-Weide (Salix caprea), Wildbirne (Pyrus communis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus), Winter-Linde (Tilia cordata),

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v., Höhe 60/100 o.B.
bzw. Hochstamm, 3 x v., StU 10/12

Die Fläche ist vor Verbiss zu schützen, bis die Pflanzen eine ausreichende Größe erreicht haben. Bei Ausfall von Pflanzgut ist für Ersatz zu sorgen.

Damit die Hecke das größtmögliche ökologische Potential entwickeln kann, ist die Pflanzung mindestens dreireihig vorzunehmen.

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47-52 zu beachten: Angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 4,00 m, mit Sträuchern ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Wiederum angrenzend zu Nachbargrundstücken ist mit Bäumen ein Mindestabstand von 2,00 m und mit Sträuchern ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind die Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen)

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zur Vermeidung von Lebensraumverlusten der Tiergruppen Säugetiere, Amphibien und Vögel erforderlich sind. Diese sind:

V 1: Verzicht auf Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten zwischen April und Oktober

V 2: Ausstattung der Beleuchtungsanlagen mittels LED-Lampen. Ausrichtung der Lichtkegel auf den Boden, Nachtabschaltung bzw. Bewegungsmelder.

V 3: Vermeidung von Situationen mit Fallenwirkung für Kleintiere

V 4: Verringerung der Barrierewirkung von Bauwerken

V 5: Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen

In der Begründung, unter dem Punkt Artenschutz sind die erforderlichen Maßnahmen erläutert. Die Maßnahmen V1 bis V5 sind zu beachten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BauBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

1.1 Gestaltung der Dächer und Gebäude

Es sind Sattel- (SD), Pult- und Flachdächer (FD) zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und wünschenswert. Diese sind auf den Dächern zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen. Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden Grundwasserstand zusätzlich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabhängbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen und Zufahrten auf den Grundstücken sind, wenn möglich mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Freiflächen, die nicht als Lagerflächen, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen oder als Rasenfläche auszugestalten. Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu eine Gesamthöhe von 2,50 m zulässig. Zur Durchlässigkeit der Einfriedung für Kleintiere ist ein Bodenabstand von 0,15 m sicherzustellen.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

Zwischen der Einfriedung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollte mindestens ein Abstand von 0,50 m eingehalten werden, um die Bewirtschaftung der Nutzfläche nicht einzuschränken.

4. Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden (LED – Lampen mit Kalt oder Neutral-Warm-LED).

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Falls Schmutzwasser anfällt, ist dies in Abwassersammelbehälter auf dem Grundstück zu sammeln und fachgerecht in regelmäßigen Abständen zu entsorgen.

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern, bzw. in geeigneter Form auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter (Fl.- Nr. 838 Gemarkung Weidenbach) einzuleiten.

Eventuell erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren werden im Zuge der Erschließungsplanung erbracht.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

3. Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

4. Immissionen

Landwirtschaft

Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dämpfen.

5. Brandschutz

Die Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFWG) ist zu beachten.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Zeichenerklärung

1. Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

2. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen "Nahwärme"

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

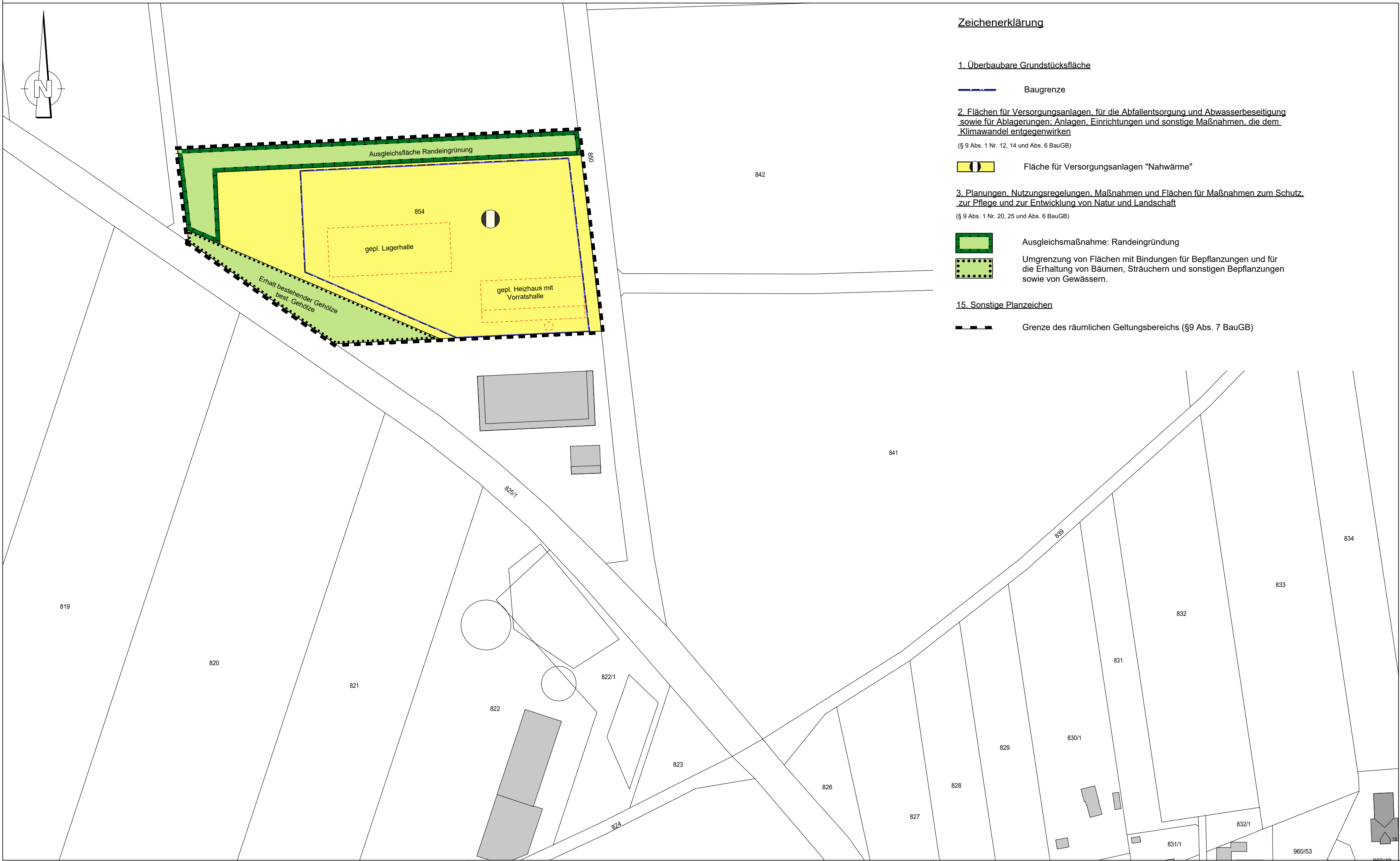
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)


Ausgleichsmaßnahme: Randeingrünung

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

15. Sonstige Planzeichen

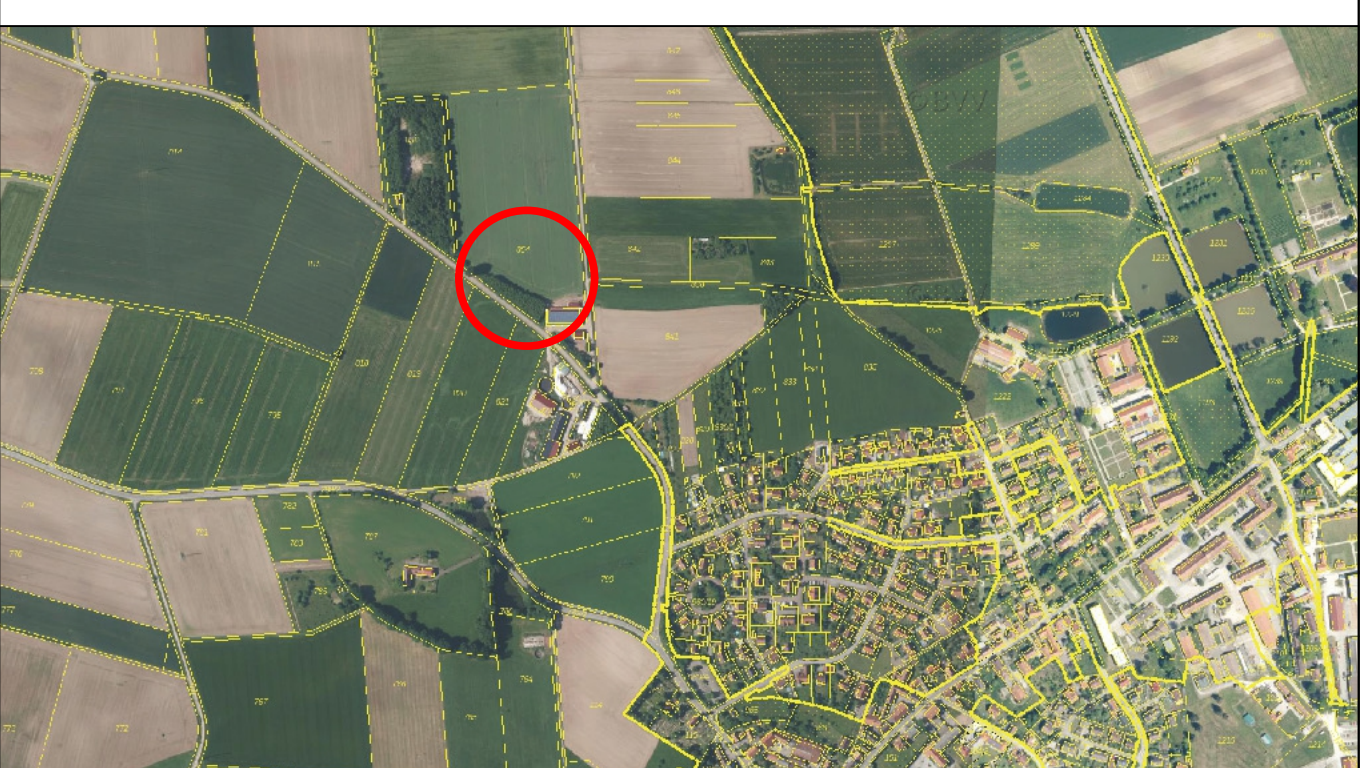
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)





Markt Weidenbach

Landkreis Ansbach



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	04.03.2024	B. Grabner	Heller
01	Entwurf	17.06.2024	B. Grabner	Heller
02				
03				
04				

verwendete Bezugssysteme: Hauptlagesystem: UTM32 EPSG:25832 Deutschland UTM Zone 32

2023095/Bebauungsplan.PLT

Ingenieurbüro Heller GmbH

Schornberg 30 | 91567 Herrieden | Tel.: 09825/9296-0 | Fax: -50
Internet: www.b-heller.de | E-Mail: info@b-heller.de

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasser Versorgung
Vermessung/Geoinformatik

Vorhabensbezeichnung:

Plannummer:
2023095/Bebauungsplan.PLT

Leistungsphase:
Entwurf

Maßstab:
1:1000

Index / Datum:
01 / 17.06.2024

Vorhabensträger:

Vorhabensträger

Entwurfverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH

(Datum)

(Unterschrift)

(Datum)

(Unterschrift)

