

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. B6 „Barnsdorf“

Textliche Festsetzungen

AUSFERTIGUNG

16.06.2016

thomas wenzel 
architektur_städtebau_wertermittlung
kugelbühlstrasse 15 91154 roth t_09171 / 8535-0 f_09171 / 8535-20

iF ideenFinden GmbH

Breitenbrunner Weg 16
95632 Wunsiedel
Tel. 0 92 32 / 7 05 44
E-mail: info@if-ideenfinden.de



A. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	Seite 3
B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 4
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	Seite 4
1.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 4
1.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 6
1.3 Private Grünflächen / Grünordnung	Seite 6
1.4 Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB auf festgesetzten Grünflächen	Seite 7
1.5. Flächen für Landwirtschaft und Wald	Seite 11
1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Seite 12
1.7 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	Seite 15
1.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	Seite 17
1.9 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen	Seite 18
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	Seite 20
2.1 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen	Seite 20
2.2 Nebenanlagen	Seite 22
2.3 Zu- und Ausfahrten	Seite 22
2.4 Einfriedungen	Seite 22
C. HINWEISE	Seite 22
3.1 Werbeanlagen	Seite 22
3.2 Denkmalschutz	Seite 22
3.3 Artenschutz	Seite 23
D. WIDMUNG	Seite 23
E. INKRAFTTRETEN	Seite 24

SATZUNG

Die Stadt Roth erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. B 6 „BARNSDORF“

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro iF ideenFinden GmbH, Wunsiedel und Architekturbüro Thomas Wenzel, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 16.06.2016 und dieser Bebauungsplansatzung, sowie der Begründung mit Umweltbericht.

A. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Gemarkung Belmbrach:

Tfl. 824; Tfl. 868/2; 913; 917; 917/1; 918; 924; 925; 927; 928; 930; 931; 932; 937; 938; 939; 954/11; Tfl. 954/14; 1039; 1040; Tfl. 1040/2; 1040/3; 1040/4; 1040/5; Tfl. 1041/2; 1041/4; 1042/3; 1045/4; Tfl. 1066; 1066/2; 1067; Tfl. 1074/2; Tfl. 1075; Tfl. 1126/35.

Er ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Planblattes.

Der von der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans erfasste Teil des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan B6 „Barnsdorf“ wird durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB)

Hinweis Bauantrag

Mit dem Bauantrag für Neubauten oder Umbauten ist der Nachweis der Einhaltung ausreichender Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu führen. Siehe auch Pkt 1.9 ff. der textlichen Festsetzungen.

Mit dem Bauantrag für Neubauten ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der grünordnerischen Festsetzungen der textlichen Festsetzungen vorzulegen. Ein fortführender Nachweis ist möglich.

Mit dem Bauantrag für Neubauten ist der Nachweis über den festgesetzten Emissionskontingente LEK aus Ziff. 1.9.2 der textlichen Festsetzungen zu führen.

1.1.2 Gewerbegebiet (GE/1; GE/2)

(§ 8 BauNVO)

(1) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Tankstellen

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

(3) Nicht zulässig sind:

2. Anlagen für kirchliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

1.1.3 Industriegebiet (GI/1a; GI/1b; GI/2a; GI/2b; GI/3)

(§ 9 BauNVO)

(2) Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(3) Nicht zulässig sind:

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.4 Eingeschränktes Industriegebiet (GI/e)

(§ 9 BauNVO)

In dem eingeschränkten Industriegebiet sind alle Nutzungen gem. 1.1.3 dieser Satzung zulässig, soweit die Emissionskontingente L_{EK} aus Ziff. 1.9.2 nicht überschritten werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 (1) BauGB

1.2.1 Für die Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der baulichen Anlagen gelten die in der Satzung festgesetzten Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung.

Gebiet	GRZ	Firsthöhe maximal	Traufhöhe maximal talseitig
GE/1	0,80	13,00	10,00
GE/2	0,80	13,00	10,00
GI/1a	0,95	13,00	10,00
GI/1b	0,95	8,00	5,50

Gebiet	GRZ	Firsthöhe maximal	Traufhöhe maximal talseitig
GI/2a	0,95	13,00	10,00
GI/2b	0,95	8,00	5,50
GI/3	0,95	14,50	13,50
GI/e	0,95	14,00	12,00

1.3 Private Grünflächen / Grünordnung

(§9 (1) 15 BauGB)

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Die Grünflächen sind dauerhaft anzulegen und zu unterhalten. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

1.3.1 Private Grünfläche/ Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Die private Grünfläche Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist dauerhaft zu begrünen. Baum und Strauchpflanzungen werden in diesem Bereich ausgeschlossen.

1.4 Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB auf festgesetzten Grünflächen

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Gestaltung und Art zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten.

Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Hinweis:

Es sind nur die Pflanzgebote des Änderungsbereiches aufgeführt.

Gemäß Art. 47 AGBGB ist bei Bäumen, Sträuchern und Hecken mit einer Wuchshöhe unter 2,0 m ein Grenzabstand von 0,5 m und bei einer Wuchshöhe von über 2,0 m ein Grenzabstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe nach Art. 48 AGBGB ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

1.4.1 Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB mit Standortbindung

1.4.1.1 Pflanzgebot A

Pflanzgebot von 17 Hochstämmen zur Randeingrünung von Gewerbeflächen im Rednitztal.

Hinweis: Bei Umsetzung der Pflanzung ist das WWA Nürnberg von der Pflanzung in Kenntnis zu setzen.

Zu verwendende Gehölzart:

Acer platanoides (Spitzahorn)

H, 3 x v, StU 14 – 16 cm

1.4.1.2 Pflanzgebot C

Entwicklung Gehölzsaum durch Erhalt von Laubgehölzen in Baum- und Strauchschicht (Bestand) sowie Ergänzungspflanzung mit Bäumen 1. / 2. Ordnung und Sträuchern parallel zur Kreisstraße RH 6.

Zu verwendende Gehölzarten:

Hochstämme (Flächenanteil 5%):

Quercus robur	(Stieleiche)	H, 3 x v, StU 14 – 16 cm
Tilia cordata	(Winterlinde)	H, 3 x v, StU 14 – 16 cm

Flächenpflanzung (Flächenanteil 90%):

Je 20%:

Carpinus betulus	(Hainbuche)	Hei, 2 x v; 60 – 100 cm
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)	Hei, 2 x v, 60 - 100 cm
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	STR, 2 x v, 60 – 100 cm
Corylus avellana	(Waldhasel)	STR, 2 x v, 60 – 100 cm
Crataegus sp.	(Weißdorn)	STR, 2 x v, 60 – 100 cm

1.4.2 Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB ohne Standortbindung

Mindestpflanzgebote zur inneren Durchgrünung von Gewerbeflächen.

Die Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch rechtzeitige Ersatzpflanzungen an annähernd gleicher Stelle zu ersetzen.

1.4.2.1 Pflanzgebot F

Bei Innutzungnahme neuer Gewerbegrundstücke ist je 500 m² Grundstücksfläche ein Hochstamm an geeigneter Stelle zu pflanzen.

Zu verwendende Gehölzarten:

Hochstämme:

Acer platanoides	(Spitzahorn)	H, 3 x v, StU 14 – 16 cm
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	H, 3 x v, StU 14 – 16 cm
Quercus petraea	(Traubeneiche)	H, 3 x v, StU 14 – 16 cm
Quercus robur	(Stieleiche)	H, 3 x v, StU 14 – 16 cm
Tilia cordata	(Winterlinde)	H, 3 x v, StU 14 – 16 cm

1.4.2.2 Pflanzgebot G

Bei Innutzungnahme neuer PKW-Stellplätze ist je 5 PKW-Stellplätze 1 Hochstamm an geeigneter Stelle zu pflanzen.

Zu verwendende Gehölzarten:

wie Pflanzgebot F

1.4.2.3 Pflanzgebot H

mit Standortbindung, geringfügige Abweichung ist in technisch begründeten Fällen möglich

Vorpflanzung mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung
(aufgelockerte Baum- und Strauchpflanzung im Übergangsbereich Bebauung – Waldrand, Stellplatzfläche Kreisstraße).

Zu verwendende Gehölzarten:

Bäume 2. Ordnung, Flächenanteil 15%:

Acer campestre	(Feldahorn)	Hei, 2 x v; 60 – 100 cm
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Hei, 2 x v; 60 – 100 cm
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)	Hei, 2 x v; 60 – 100 cm

Flächenpflanzung, Flächenanteil 85%:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	STR, 2 x v, 60 – 100 cm
Corylus avellana	(Waldhasel)	STR, 2 x v, 60 – 100 cm
Crataegus sp.	(Weißdorn)	STR, 2 x v, 60 – 100 cm
Prunus spinosa	(Schlehe)	STR, 2 x v, 60 – 100 cm
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)	STR, 2 x v, 60 – 100 cm

In Gruppen zu 4-5 Stk einer Art, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m

1.4.2.4 Pflanzgebot K

mit Standortbindung, geringfügige Abweichung ist in technisch begründeten Fällen möglich

Neupflanzung von 6 Laubbaum-Hochstämmen parallel zur Ortsdurchfahrt:

Zu verwendende Gehölzarten:

Quercus robur	(Stieleiche)	H, 3 x v, StU 14 – 16 cm
Tilia cordata	(Winterlinde)	H, 3 x v, StU 14 – 16 cm

1.4.2.5 Pflanzgebot L

mit Standortbindung, geringfügige Abweichung ist in technisch begründeten Fällen möglich

Neupflanzung von 6 Laubbaum-Hochstämmen an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze:

Zu verwendende Gehölzarten:

Acer platanoides	(Spitzahorn)	H, 3 x v, StU 14 – 16 cm
Quercus robur	(Stieleiche)	H, 3 x v, StU 14 – 16 cm
Tilia cordata	(Winterlinde)	H, 3 x v, StU 14 – 16 cm

1.4.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Hecken bzw. Vegetationsbeständen

1.4.3.1 In der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichnete Baumstandorte und Gehölzbestände

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten vorhandenen Baum- und Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch rechtzeitige Ersatzpflanzungen an annähernd gleicher Stelle zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Gehölze gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) gegen Beschädigungen zu sichern.

1.4.3.2 Bestandsicherung der im Rahmen der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzung gepflanzten bzw. zu erhaltenden Einzelbäume („Altbestand“ des Bebauungsplanes B 6, nicht dargestellt))

Innerhalb der bestehenden gewerblichen Nutzflächen ergibt sich ein Einzelbaumbestand in einer Größenordnung von 45 St. als Altbestand, der in dieser Größenordnung zu erhalten und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten ist. Ausfälle / Rodungen sind durch rechtzeitige gleichwertige Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Zu verwendende Gehölzarten:

wie Pflanzgebot F

1.5. Flächen für Landwirtschaft und Wald

(§ 9 (1) 18 BauGB)

Die im Plan abgegrenzte Fläche des Beckergrabens ist als Fläche für Wald festgesetzt, die in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten ist. Ab Böschungsoberkante Beckergraben ist im Süden ein Mindestabstand von 8,0 m und im Norden von 10,0 m zu den gewerblichen Nutzflächen einzuhalten.

Die Querung des Waldbestandes und des Beckergrabens zur Realisierung einer Fußwegeverbindung (Nord – Süd) ist zulässig. Der tatsächliche Eingriff bei Realisierung der Fußwegverbindung ist über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

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

1.6.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Es werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB Ausgleichsflächen festgesetzt und den Bauflächen zugeordnet. Der Nachweis der 4,76 ha naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgt außerhalb des Änderungsbereichs.

Inklusive der neu nachzuweisenden überbauten festgesetzten Ausgleichsflächen E3 und E4 im rechtskräftigen Bebauungsplan und der zusätzlichen Ausgleichsforderung aufgrund der Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im GI 3 und Teilbereiche von GI 1a und GI 2a nach § 17 Abs. 2 Satz 2 (BauNVO).

1.6.1.1 Anlage von Auwäldern

Es werden auf geeigneten Flächen im Rednitztal Auwälder mit standortgerechtem autochthonem Pflanzgut begründet (A1-A10).

Gehölzartenauswahl mit hinweislichen Anteilen:

- 5 % *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
 - 15 % *Alnus glutinosa* (Schwarzerle)
 - 15 % *Carpinus betulus* (Hainbuche)
 - 15 % *Ulmus laevis* (Flatterulme)
 - 20 % *Quercus robur* (Stieleiche)
 - 15 % *Salix alba* (Silberweide)
 - 10 % *Tilia cordata* (Winterlinde)
 - 5 % *Prunus padus* (Traubenkirsche)
- In Gruppen zu 4-5 Stk einer Art, Pflanzabstand 1,00 m x 1,00 m
Pflanzqualität: Sämlinge, 2-jährig, 50-80cm

Zur Rednitz ausgerichtet ist ein 7-10m breiter gestufter Waldrand anzulegen:

Gehölzartenauswahl:

25 % Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

25 % Salix caprea (Salweide)

25 % Carpinus betulus (Hainbuche)

25 % Viburnum opulus (gemeiner Schneeball)

Pflanzqualität: Sämlinge, 2-jährig, 50-80cm

In Gruppen zu 4-5 Stk einer Art, Pflanzabstand 1,00 m x 1,00 m

Hinweis: Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen teilweise auf Teilflächen (TF) der Flurnummern der Gemarkung Belmbrach:

1031/2 (TF): 3.000m²,

1037 (TF): 2.400m²,

1042/5 (TF): 1.609m²,

1140 (TF): 1.500m²,

1259/5 (TF): 8.000m²,

1270 (TF): 5.465m²

963/1: 1.809m²,

965/1: 1.490m²

Die Flächen werden hierzu mit Angabe der Maßnahmen dinglich gesichert (§ 1a Abs. 3 Satz 4).

Flur Nr. 1037 (TF): Zwischen Pflanzung und Graben ist ein 2m breiter Streifen zum Gewässerunterhalt freizulassen, der Graben ist jeweils einseitig aller 2-3 Jahre abschnittsweise zu mähen.

1.6.1.2 Anlage von Mischwäldern

Es wird auf geeigneten Flächen im Nahbereich des Eingriffs Mischwaldbestände mit standortgerechtem autochthonem Pflanzgut begründet (A11-A12).

Zu verwendende Gehölzarten:

25 % Quercus petraea (Traubeneiche)

20 % Fagus sylvatica (Rotbuche)

20 % Carpinus betulus (Hainbuche)

20 % Tilia cordata (Winterlinde)

15 % Pinus sylvestris (Kiefer)

In Gruppen zu 4-5 Stk einer Art, Pflanzabstand 1,00 m x 1,00 m

Pflanzqualität: Sämlinge, 2-jährig, 50-80cm

Es ist ein 10m breiter gestufter Waldrand mit Krautsaum anzulegen:

Zu verwendende Gehölzarten:

20 % Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

20 % Corylus avellana (Haselnuss)

20 % Carpinus betulus (Hainbuche)

20 % Viburnum opulus (gemeiner Schneeball)

10 % Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

10 % Malus sylvestris (Holzapfel)

Pflanzqualität: Sämlinge, 2-jährig, 50-80cm

In Gruppen zu 4-5 Stk einer Art, Pflanzabstand 1,00 m x 1,00 m

Hinweis:

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf Teilflächen (TF) der Flurnummern der Gemarkung Belmbrach:

809 (TF): 1.461m²,

887 (TF): 2.000m²

Die Flächen werden hierzu mit Angabe der Maßnahmen dinglich gesichert (§ 1a Abs. 3 Satz 4).

1.6.2 Waldersatz

Als Waldersatz sind für den Änderungsbereich Waldflächen innerhalb des Verdichtungsraumes nachzuweisen.

Die Waldersatzflächen sind auf den naturschutzfachlichen Ausgleich anrechenbar.

Außerhalb des Änderungsbereichs sind 3,02 ha an Waldausgleich bereitzustellen.

Es erfolgt eine standortgerechte Erstaufforstung als Mischwald bzw. Auwald mit einem 10m breiten gestuften Waldrand und Saum.

Zu verwendende Gehölzarten:

s. 1.6.1 naturschutzfachlicher Ausgleich

Hinweis:

Die Ausgleichsmaßnahmen mit Aufforstung Mischwald erfolgen auf Teilflächen (TF) der Flurnummern der Gemarkung Belmbrach:

809 (TF): 1.461m²,

887 (TF): 2.000m²

Die Ausgleichsmaßnahmen mit Aufforstung Auwald erfolgen teilweise auf Teilflächen (TF) der Flurnummern der Gemarkung Belmbrach:

1031/2 (TF): 3.000m²,

1037 (TF): 2.400m²,

1042/5 (TF): 1.609m²,

1140 (TF): 1.500m²,

1259/5 (TF): 8.000m²,

1270 (TF): 2.742m²,

1270/1 (TF): 3.319m²,

963/1: 1.809m²,

965/1: 1.490m²,

Auf Flur Nr. 1037 (TF) ist zwischen Pflanzung und Graben ein 2m breiter Streifen zum Gewässerunterhalt) freizulassen, der Graben ist jeweils einseitig alle 2-3 Jahre abschnittsweise zu mähen.

1.7. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

- 1.7.1 Vermeidungsmaßnahme 1:** Bei Altbäumen und Bäumen, bei denen nicht sicher auszuschließen ist, dass sie kein Fledermausquartier (Rindenspalten, abstehende Rindenplatten) beherbergen (v.a. Fläche F 8, Teilfläche Fl.Nr. 913, Gemarkung Belmbrach; siehe Karte 3.0 Eingriffsermittlung östlich der bestehenden

Hauptverwaltung), muss eine möglichst vorsichtige Fällung von Mitte September bis Mitte Oktober stattfinden. Die Rodungsarbeiten sind unter Beteiligung eines Fledermausexperten durchzuführen. Hierzu ist durch den Experten rechtzeitig vor Beginn der Rodungsarbeiten festzustellen, ob sich in den betroffenen Altbäumen Fledermausquartiere befinden. Falls erforderlich sind geeignete Umsiedlungsmaßnahmen vorzunehmen.

1.7.2. Vermeidungsmaßnahmen 2: Optimierung Lebensraumsprüche Zauneidechse

In den Randbereichen der geplanten Maßnahme werden durch Neuanlage von mindestens zwei Lesesteinhaufen und von nach Süden ausgerichteten Rohbodenstandorten Flächen angelegt. Der humose Oberboden ist vollständig oder bereichsweise abzutragen, mit anschließender Aufbringung einer mindestens 20 cm hohen, grabfähigen Sand- oder Sand-Feinschotter-Abdeckung.

Die Maßnahme wird auf den naturschutzfachlichen Ausgleich angerechnet.

Hinweis: Auf Fl. Nr. 918 Gemarkung Belmbrach, erfolgt auf einer Fläche von ca. 250 m² die Neuanlage von Lesesteinhaufen und Rohbodenstandorten.

Die Flächen werden hierzu mit Angabe der Maßnahmen dinglich gesichert (§ 1a Abs. 3 Satz 4).

1.7.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

1.7.3.1 cef1: Es sollen insgesamt 15 Fledermauskästen (Flachkästen) in drei verschiedenen Expositionen im Geltungsbereich angebracht werden. Die Kästen werden in den darauffolgenden fünf Jahren jährlich kontrolliert. Sollte sich in diesem Zeitraum keine Population in den Kästen einstellen, werden die Positionen der Kästen verändert und erneut überprüft.

Ausführungszeitpunkt: Frühjahr / Sommer **vor** Rodung

1.7.3.2 **cef 2:** Es werden im direkten Umfeld des Planungsraumes 10 Vogelnistkästen (4 Vogelnistkästen Typ 1B Fluglochweite 26 mm, 4 Vogelnistkästen Typ 1B Fluglochweite 32 mm und 2 Kleiberhöhlen Typ 5KL Fluglochweite 32 mm) angeboten.

Ausführungszeitpunkt: Frühjahr **vor** Rodung

1.8 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) 16 und (6) BauGB)**

1.8.1 Die im Änderungsbereich dargestellten offenen Wasserflächen / Fließgewässer sind als solche zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

1.8.2 Gewässer innerhalb der gewerblich genutzten Flächen können überdeckelt werden. Die Einleitung von unbehandeltem Abwasser aus den Industriegebiets- sowie Gewerbegebietsflächen in den Vorfluter ist nicht zulässig.

1.8.4 Die überplante Teilfläche Fl. Nr. 1045/4 liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Bemessungsgrenzen für das HQ 100 ist mit 334,30 m üNN angeben. Es ist ein Retentionsvolumen von 650m³ nachzuweisen. Das Retentionsvolumen ist auf ca. 4.000m² kleinflächig zu verteilen, der Bodenabtrag darf max. 50cm betragen, die Uferseite der Rednitz ist zu belassen. Der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum ist spätestens mit der Baumaßnahme (Bauantrag) auszugleichen.

Hinweis:

Der in Anspruch genommene Rückhalteraum von ca. 650 m³ wird auf Fl.Nr. 1032, Gemarkung Belmbrach, nachgewiesen.

Das WWA ist vor Umsetzung der Maßnahmen in Kenntnis zu setzen.

1.8.5 An den Sammler können durch das Planungsgebiet nur maximal 130 l/s eingeleitet werden. Anfallendes Niederschlagswasser muß im Geltungsbereich gepuffert

werden und ist soweit möglich in den Vorfluter einzuleiten. Die Pufferung hat durch eigene Maßnahmen oder durch das zu erstellende unterirdische Regenrückhaltebecken zu erfolgen. Oberflächenwässer, die nicht an das Trennsystem angeschlossen werden können, sind zu versickern.

1.9 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen

1.9.1 Löschwasserversorgung

Die erforderlichen Löschwassermengen können durch den Versorgungsunternehmer nicht bereitgestellt werden.

Für das bisher festgesetzte Gewerbegebiet können 96m³/h, für die Erweiterungsflächen 48m³/h bereitgestellt werden.

Die fehlenden Löschwassermengen sind aus dem Werkskanal zu entnehmen.

Die Entnahmestellen sind durch Planzeichen festgesetzt.

1.9.2 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 5 (2) 6 und § 9 (1) 24 BauGB)

1.9.3 Im Gewerbegebiet, im Industriegebiet und im eingeschränkten Industriegebiet sind zum Schutz angrenzender Nutzungen wirksame Immissionsschutzvorkehrungen gegen Explosionsgefahr, Staubbelastung, Geruchsbelastung, Lärmbelastung und andere Immissionen zu treffen.

1.9.4 Zulässige Emissionskontingente

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete des gesamten Bebauungsplanareals Nr. 6 „Barnsdorf“ die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle. Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB

Teilflächen	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE / 1	60	50
GE / 2	60	50
GI / e	65	53
GI / 1	69	57
GI / 2	70	58
GI / 3	65	55

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691 „2006-12“, Abschnitt 5

Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zugeordnet, kann eine Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen oder Teile von Teilflächen erfolgen (Summation).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Hinweis:

An allen maßgeblichen Immissionsorten außerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete müssen die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die für die vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilflächen der Emissionsbezugsflächen verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten. Die Ermittlung des Beurteilungspegels der vom jeweils geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschender Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüssen) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel: TA Lärm).

1.9.5 Beschränkungsbereich für bauliche Maßnahmen innerhalb der Leitungstrasse

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 ist zu beachten.

1.9.6 Bewuchsbeschränkungsbereich für die Leitungstrasse

Bei geplanten Baumstandorten ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m zu Versorgungsanlagen einzuhalten.

1.9.7 Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen, Gerüste, Kräne, Kamine etc.

Im gesamten Änderungsbereich darf eine Höhe von Gerüsten, Kränen, und sonstiger temporärer Maßnahmen eine Höhe von 46,00 m über Grund nicht überschritten werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V. mit Art. 98 BayBO)

2.1 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

Im Bereich des Gewerbegebietes, des Industriegebietes und des eingeschränkten Industriegebietes

2.1.1 Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.

2.1.2 Dachform

Zulässig sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 3 bis 10 Grad, sowie Pultdächer mit einer Neigung von 10 bis 20 Grad, sowie Satteldächer mit einer Neigung von 3 bis 23 Grad.

2.1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen / Dachaufbauten

2.1.3.1 Die im Planblatt festgelegten Trauf- und Firsthöhen in Metern als Höchstmaß sind mittig an der talseitigen Außenwand bezogen auf Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt.

2.1.3.2 Sämtliche baulichen Anlagen dürfen eine Gesamthöhe inklusive aller untergeordneten Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Dachausstiegen, Satellitenempfänger und Antennenanlagen, Solaranlagen etc. von max. 16 m bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes nicht überschreiten. Kamine und Lüftungsleitungen sind bis zu einer Höhe von 19 m zulässig.

2.1.3.3 Untergeordnete Dachaufbauten für technisch notwendige Einrichtungen über die festgesetzte Traufhöhe hinaus sind nur zulässig, wenn sie eine Grundfläche von max. 25 % der Dachflächen der baulichen Anlagen nicht überschreiten. Von der Flächenbegrenzung ausgenommen sind technische Einrichtungen für Solaranlagen.

2.1.3.4 Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Dies gilt für Gebäude entlang der RH 6 (Barnsdorfer Hauptstraße).

2.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen und bauliche Anlagen sind im Rahmen der geltenden gesetzlichen Regelung des § 14 Abs. 1 Bau NVO und § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der Bauräume ausgeschlossen.

2.3 Zu- und Ausfahrten

Sind zur Erschließung der Gewerbegebietsflächen entlang der Barnsdorfer Hauptstraße zulässig. Die Hauptzufahrten sind im Planblatt gekennzeichnet.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind in einer Höhe von max. 2,50 m als Maschendraht und Metallgitterzaun zulässig.

Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

C HINWEISE

Werbeanlagen

Es gelten die Bestimmungen der Satzung für Werbeanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Roth.

Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauer, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Artenschutz

Bäume, Gebüsch und andere Gehölze dürfen nur außerhalb der Vegetations-, Brut- und Aufzuchtzeit in der Zeit vom 1.10. bis 28.02 geschnitten bzw. gerodet werden (§39 BNatSchG).

D. WIDMUNG

Die Widmung einer 118 m langen Teilstrecke des nicht ausgebauten, öffentlichen Feld- und Waldweges auf dem Grundstück Fl.Nr. 848/2 Gemarkung Belmbrach wird im Bereich zwischen der Barnsdorfer Hauptstraße (RH6) und der östlichen Grenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan B 6 „Barnsdorf“ in der Fassung vom 16.06.2016 entsprechend der zeichnerischen Darstellung nach Art. 8 BayStrWG eingezogen. Die Einziehung der Widmung wird mit der Sperrung der Teilstrecke wirksam.

Eine Wegefläche, die ca. auf mittlerer Höhe der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 913/6 Gemarkung Belmbrach an der Barnsdorfer Hauptstraße (RH6) beginnt, zunächst in östlicher Richtung und dann in nordöstlicher Richtung verläuft und im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan B 6 „Barnsdorf“ in der Fassung vom 16.06.2016 in den bestehenden Feld- und Waldweg Nr. 119 einmündet, wird nach Art. 6 BayStrWG entsprechend der zeichnerischen Darstellung als nicht ausgebauter Feld- und Waldweg öffentlich gewidmet. Die Widmung der Wegefläche wird mit der Verkehrsübergabe wirksam.

E. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10, Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem in Kraft treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. B 6 "Barnsdorf" tritt ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes B6 vom 02.11.2002 außer Kraft.

STADT ROTH, den 21.07.2017

Ralph Edelhäuser

Erster Bürgermeister