

# Textliche Festsetzungen

für den gekennzeichneten Bereich:

## zum Bebauungsplan für das Gebiet "AM ALTEN BAHNHOF"

Der Markt Wilhermsdorf, Landkreis Fürth / Bayern, erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung:

### 1. Geltungsbereich / Allgemeines

Der vorliegende Bebauungsplan gilt für den nebenstehend eingegrenzten Bereich und umfasst folgende Grundstücke FLur-Nr. :

719/6 , 719/9

### 2. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 festgesetzt.

Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 BauNVO Abs.2 Nr.1 BauNVO

- mit Ausnahme von Abstellplätzen für Neu- und Gebrauchtfahrzeuge für Ausstellungs- und Verkaufszwecken und Abstellplätze für Kunden- und Besucherfahrzeuge sowie für Beschäftigte sowie fliegende Bauten nach Art. 85 Abs.1 BayBO, sind nicht zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

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

3.2 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind, abweichend von § 19 (4) BauNVO, nur die von baulichen Anlagen überdeckten Flächen zu berücksichtigen. Stellplätze und Zufahrten ect. bleiben unberücksichtigt.

3.3 Eine Festlegung hinsichtlich der Vollgeschosse erfolgt nicht.

Die Festsetzung wird durch die maximal zulässigen Traufhöhen gemäß Punkt 4 ersetzt.

### 4. Bauweise

Eine Festsetzung nach § 22 (1) Bau NVO erfolgt nicht. Es wird gemäß § 22 (1) eine abweichende

## 4. Bauweise

Eine Festsetzung nach § 22 (1) Bau NVO erfolgt nicht. Es wird gemäß § 22 (4) eine abweichende Bauweise, wie folgt festgesetzt:

- 4.1 Eine Begrenzung der Länge der Hausfronten erfolgt nicht. Gebäudekörper mit mehr als 25 m Länge sind durch Rücksprünge oder Versätze zu gliedern.
- 4.2 Die Höhenlage der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:  
Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) der Gebäude darf maximal 50 cm über der bestehenden nördlichen Gehwegbegrenzung der Nürnberger Straße liegen.
- 4.3 Die maximal zulässige Traufhöhe wird wie folgt begrenzt:  
Höhenbezugspunkt ist jeweils die nördliche Gehwegbegrenzung der Nürnberger Straße.
  - a. Im Bereich GE-2, GE-3 und GE-4:  
Es sind Pult-, Flach- und Satteldächer zulässig.  
Im Bereich der Nürnberger Straße wird die zulässige Traufhöhe auf 7,0 m begrenzt.  
Die Firsthöhe darf 15,0 m nicht überschreiten.
  - b. Im Bereich GE-1 (Westliche Grundstücksspitze):  
Es sind nur Pult- und Flachdächer, keine Satteldächer zulässig.  
Die Traufhöhe wird auf maximal 11,0 m begrenzt.  
Die Firsthöhe darf 15,0 m nicht überschreiten.
- 4.4 Abstandsflächen:  
Im Bereich der Nürnberger Straße ist eine Bebauung bis zur südlichen Baugrenze zulässig, unabhängig von den Abstandsflächenfestsetzungen der BayBO.
- 4.5 Die Anzahl der Baukörper außerhalb des Tankstellenbereiches wird auf insgesamt 4 begrenzt.

## 5. Dächer

Eine Festlegung hinsichtlich der Dachform erfolgt nicht.  
Satteldächer sind, unter Berücksichtigung der unter Pkt. 4.3 getroffenen Festlegung, bis zu einer Dachneigung von 48° zulässig.

## 6. Stellplätze

Es gelten die Festlegungen der BayBO bzw. der dazu erlassenen landesrechtlichen Vorschriften.

## 7. Einfriedungen

Einfriedungen sind entsprechend der Satzung über Einfriedungen und die Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke im Markt Wilhelmsdorf, in der jeweiligen Fassung, auszuführen.

Ein Sichtdreieck ist an den Zufahrten, wie dargestellt, in die St 2252 herzustellen und freizuhalten. Die Seitenlängen dieses Sichtdreieckes betragen: 3,0 m / 70,0 m (jeweils gemessen ab Fahrbahnrand der Staatsstraße) in der Achse der untergeordneten Straße (Zufahrt) und am Fahrbahnrand der übergeordneten Straße.

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher baulichen Anlage, von Anpflanzungen aller Art, von Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größer Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

10.5 Der Nachweis nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde geführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürth abgestimmt. Er liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Erforderliche Ausgleichsflächen errechnen/ ergeben sich daraus nicht.

## 11. Ergänzende Festsetzungen

### 11.1 Deutsche Bahn AG:

Bei Planung und Errichtung von Gebäuden bis maximal an die Baugrenze, bei denen die Abstandsflächen ganz oder teilweise auf den angrenzenden Bahngrund übergreifen, ist für diese als Wertausgleich eine gebührenpflichtige Vereinbarung mit der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Nürnberg, Sandstraße 38-40, 90443 Nürnberg vor Erteilung einer Baugenehmigung abzuschließen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Baugrundstücke im Geltungsbereich, die an Grundstücke der Deutschen Bahn angrenzen sind durch geeignete und wirksame Maßnahmen so einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Für Pflanzungen, wie Bäume, Sträucher und Hecken, mit einer Wuchshöhe von mehr als 2 m ist ein Grenzabstand von mindestens 2 m und ein Mindestabstand vom Lichtraum der nächstliegenden Gleisachse, entsprechend der endgültigen Wuchshöhe, einzuhalten.

Für den Bereich GE-1 ist keine gesonderte Zufahrt vorgesehen. Erfolgt künftig hier eine Änderung, ist diese, aufgrund der Nähe zum Bahnübergang, frühzeitig mit der DB Netz AG abzustimmen.

### 11.2 Gestaltung der Baukörper

Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen- bzw. Ortsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht verunstalten.

### 11.3 Straßenbauamt

Werbeanlagen sind nur mit Zustimmung des Straßenbauamtes zulässig; sie sind gesondert beim Straßenbauamt zu beantragen.

Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

## 12. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

## 9.2 Regenwasser

Allgemein:

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat nach dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 - Umgang mit Regenwasser - zu erfolgen.

Einleitung in den öffentlichen Kanal:

Die Regenwassereinleitung in den bestehenden Mischwasserkanal ist, aufgrund der bereits vorhandenen Überlastung, nur über entsprechende Rückhalteanlagen möglich.

Das Volumen der Rückhalteanlagen ist so zu bemessen, dass die Differenzwassermenge aus der Bemessung nach DIN 1986 (mit einer Regenspende von 300l/(s\*ha) und der Bemessung nach ATV-A118 (mit einer Regenspende von 150l/(s\*ha) bei einem Regen von 15 Minuten Dauer unter Berücksichtigung der entsprechenden Abflussbeiwerte aufgenommen werden kann. Der Berechnung sind die für den Abfluss maßgebenden befestigten Flächen und Dachflächen zugrunde zu legen.

Zur Gewährleistung eines regelmäßig freien Rückhaltevolumens sind die Rückhalteanlagen mit regulierbaren Abflusseinrichtungen auszustatten.

Die Bemessung der Rückhalteanlagen und die jeweilige Entwässerungsplanung sind dem Zweckverband Abwasserbeseitigung Oberes Zennatal zur Prüfung vorzulegen.

Mit Rückstau aus dem öffentlichen Kanal ist zu rechnen.

## 9.3 Wasser und Abwasser dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden.

Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Änderungen an Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erfolgen.

## 9.4 Versickerung:

Bei einer Versickerung in den Untergrund bzw. einer Einleitung in die Zenn sind die abzuleitenden Niederschlagswässer auf Qualität und Quantität zu untersuchen.

# 10. Grünordnung

10.1 Die nicht überbauten und unbefestigten Flächen der Grundstücke, mindestens jedoch 5,0 % der Grundstücksfläche (inklusive der Baumschelben), sind zu begrünen und mit standortheimischen Sträuchern und Laubgehölzen zu bepflanzen.

## 10.2 Pflanzgebot:

Im Bereich der vorgegebenen Standorte sind einheimische Laubbäume gemäß untenstehender Artenliste in der vorgegebenen Anzahl als Baumgruppen in der Qualität 3-fach verschult, Stammumfang größer 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bäume und deren Wurzeln sind dauerhaft durch geeignete Schutzvorkehrungen vor mechanischer Beschädigung zu schützen. Pro Baum ist eine Baumschelbengröße von  $\geq 16 \text{ m}^2$  mit einer Mindestkantenlänge von  $\geq 2,50 \text{ m}$  vorzusehen. Die gewählte Baumart ist in Abhängigkeit des Standortes zu wählen und im Freiflächengestaltungsplan anzugeben.

Artenliste:

Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Esche, Sommer-/Winterlinde, Feldahorn, Eberesche, Wildbirne, Vogelkirsche, Kastanie, Walnuss.

10.3 Die Pflanzungen gemäß Pkt. 10.1 und 10.2 sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsbeginn des Gebäudes herzustellen. Ein Freiflächengestaltungsplan ist zu erstellen und zusammen mit der Eingabe-/Genehmigungsplanung der geplanten Baumaßnahmen bei der Gemeinde einzureichen.

## 10.4 Dachbegrünung:

Es wird empfohlen, flach geneigte Dächer sowie Fassaden zu begrünen.