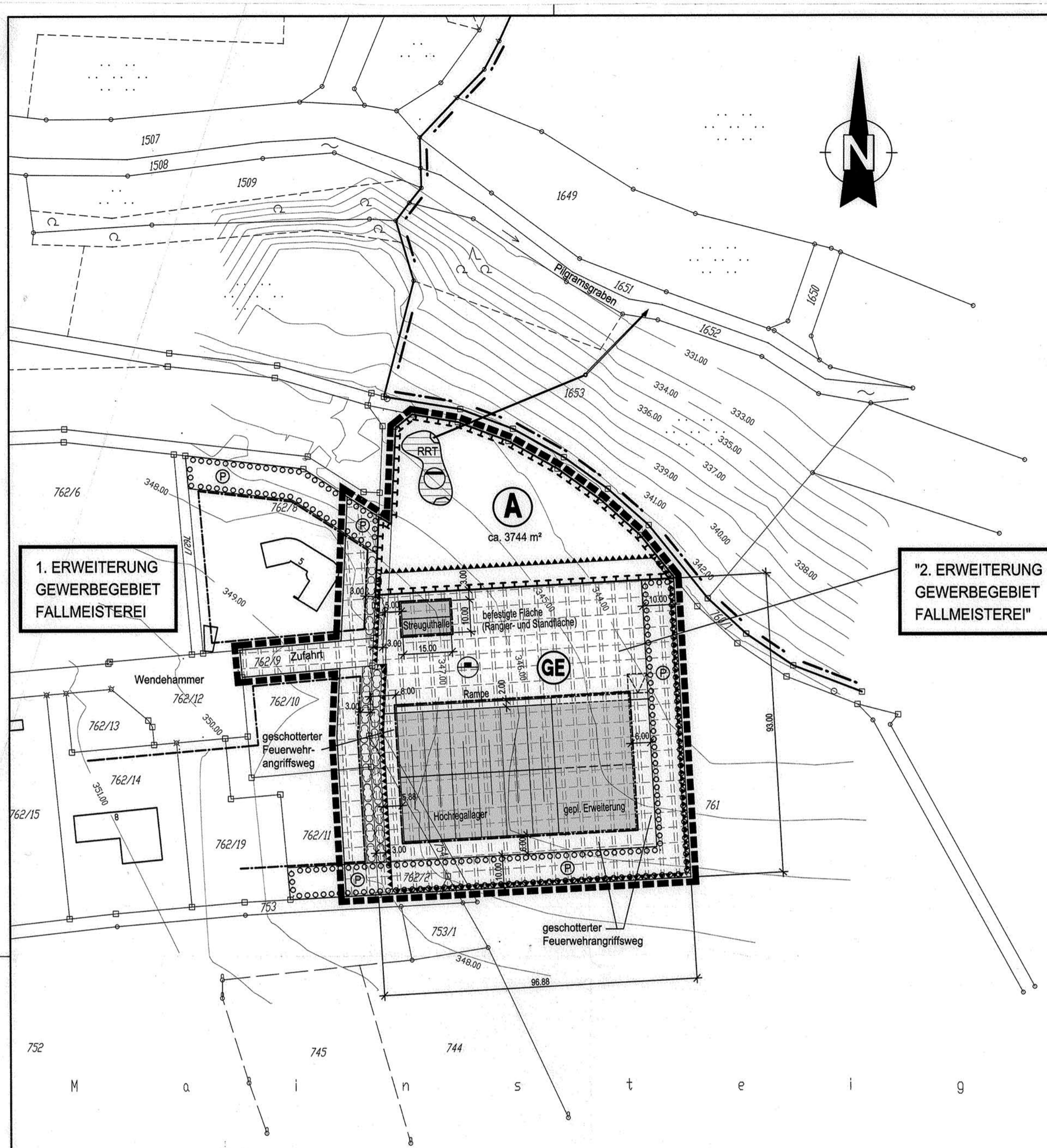


Wilhelmsdorf
 GE & Erweiterung
 Fallmeisterei



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M=1:5000



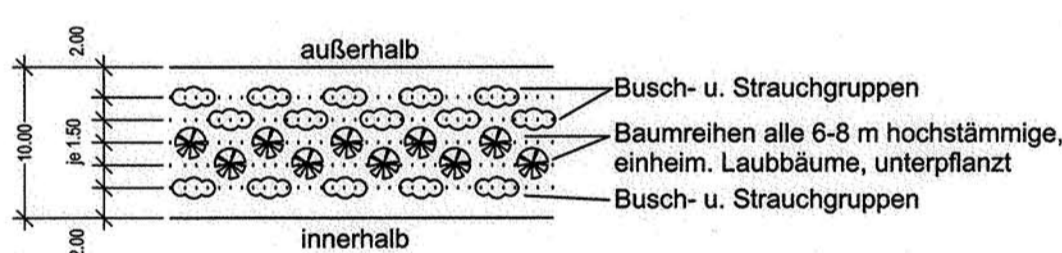
ZEICHENERKLÄRUNG
ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
NUTZUNGSSCHABLONE



GE	max. II
GRZ 0,8	GFZ 1,6
a	WH ≤ 8,00 m
	WH ≤ 10,00 m
FD, SD + PD	max. 15°

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Flächen für die Aufschüttung/Auffüllung
- geplanter Regenrückhalteleichen
- Maße in Metern
- Flurnummer
- Gebäudebestand
- geplante Gebäude
- Höhenschichtlinie in m über NN
- private Baumhecken
- Ausgleichsfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Private Ortsrandbegrünung

PFLANZSCHEMA-ORTSRANDBEGRÜNUNG



- GE = Gewerbegebiet
- II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,8 = Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,6 = Geschossflächenzahl (GFZ)
- a = abweichende Bauweise
- WH ≤ 8,00 m = Wandhöhe
- FD, SD + PD = Flachdach, Satteldach + Pultdach
- max. 15° = Dachneigung

BEBAUUNGSPLAN

Die Marktgemeinde Wilhelmsdorf erlässt als Satzung

- aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- des Artikels 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und
- des Artikels 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern

folgenden

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB UND ART. 91 BayBO

1.1 Geltungsbereich
 Für das ausgewiesene Plangebiet „2. Erweiterung Gewerbegebiet Fallmeisterei“ im Markt Wilhelmsdorf, Gemarkung Wilhelmsdorf, gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 21.01.2004, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den planlichen Darstellungen als „Gewerbegebiet“ (GE) i. S. des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.3.1 Gewerbegebiet (GE)
 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt für das Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6.

1.3.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. 2 begrenzt (max. II).

1.3.3 Gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 begrenzt (max. II).

1.3.4 Ein entsprechendes Wohnungsbesetzungsrecht ist gegenüber dem Freistaat Bayern als beschränkt – persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

1.3.5 Für Wohnzwecke dürfen maximal 300 m² der maßgebenden Grundstücksfläche genutzt werden.

1.4 BAUWEISE

1.4.1 Für die Plangebiete gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen die Breite des Grenzabstandes nach den bauordnungsrechtlichen Regelungen einzuhalten ist.

1.4.2 Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:
 Für die bauliche Nutzung **Hochregallager**:
 OK Fertigfußboden (FFB) ist auf ≤ 348,00 m ü. NN einzustellen;
 Wandhöhe (WH) über OK FFB ≤ 10,00 m
 Für die bauliche Nutzung **Streuguthalle**:
 OK Fertigfußboden (FFB) ist auf ≤ 346,80 m ü. NN einzustellen;
 Wandhöhe (WH) über OK FFB ≤ 8,00 m

1.4.3 Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

1.5 DÄCHER

1.5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer, flachgeneigte Satteldächer und Pultdächer zugelassen. Für das ausgewiesene Gebiet ist eine Dachneigung bis zu 15° zugelassen.

1.5.2 Für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und für Betriebswohnungen sind Dachneigungen bis 38° zulässig; Dachgauben sind nicht zugelassen.

1.6 LÄRMIMMISSIONEN
 Im GE dürfen pro m² Betriebsfläche maximal folgende Schalleistungspegel abgestrahlt werden:
 $L_{w} = 65 \text{ dB(A)}$ tagsüber und
 $L_{w} = 50 \text{ dB(A)}$ nachts (22⁰⁰ - 6⁰⁰ Uhr)

1.7 GESTALTUNG

1.7.1 Für die Farbgebung sind gedeckte Mischfarbtöne zu verwenden. Grelle, fernwirkende Farbtöne (z. B. reinweiß) sind unzulässig.

1.7.2 Gebäudekörper von mehr als 30 m Länge sind durch Rücksprünge, Versätze oder unterschiedliche Farbtöne zu gliedern.

1.8 STELLPLÄTZE
 Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen auf dem jeweiligen Firmengelände ist im Baugenehmigungsverfahren festzusetzen.

1.9 EINFRIEDUNGEN

1.9.1 An der Ost- und Südgrenze des Geltungsbereiches sind Einfriedungen um 10,0 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

1.9.2 Zaunhöhen über 1,50 m sind nicht zulässig.

1.9.3 Flächig geschlossene Zäune, Sockelmauern sowie massive Einfriedungen sind unzulässig.

1.9.4 Die Ausgleichsfläche darf an ihrer Nord-, Nordost- und Westseite nicht eingefriedet werden.

II. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. OBERFLÄCHEN-VERSIEGELUNG

1.1 Falls auf dem Baugrundstück geplante PKW-Stellplätze befestigt werden sollen, so müssen diese mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden (z. B. weifugiges Pflaster, Spurrpflasterung, Schotterrasen).

1.2 Der Feuerwehrgangsweg muss wasserdurchlässig angelegt werden.

2. PFLANZGEBOTE

2.1 Grundsätzlich sind heimische, standortgerechte Sträucher und Laubbäume als Bepflanzung zu wählen. Die Pflanzungen sind an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die Verwendung fremdländischer Gehölze ist nicht zulässig. Dazu gehören u. a. buntauflächtige Sträucher und Nadelgehölze wie Douglasfichte, Thuja, Sichelanne und Scheinzypresse.

2.2 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend dem Pflanzstil und den Festsetzungen der in dem Bebauungsplan eingearbeiteten Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, abschnittsweise und artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

2.3 Entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein gegliederter Pflanzstreifen mit 10,0 m Breite, wie im Pflanzschema in der Legende des Bebauungsplanes gezeigt, anzulegen. Die zu verwendenden Pflanzen sind am Beispiel der nachfolgenden Pflanzenliste auszuwählen.

2.4 Entlang der Grundstücksgrenzen zu den westlich gelegenen Nachbargrundstücken sind 3,0 m breite, private Baumhecken zu pflanzen. Die zu verwendenden Pflanzen sind am Beispiel der nachfolgenden Pflanzenliste auszuwählen.

2.5 Zur Fassadenbegrünung müssen 25% der Gebäudefassadenflächen herangezogen werden. Dies gilt nicht für die Erweiterung des geplanten Gewerbegebäudes.

2.6 Einzuhalten sind Fristen für die Begrünung:
 Die Fassadenbegrünung muss innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung durchgeführt werden.
 Die 10,0 m breite Ortsrandbegrünung sowie die Begrünungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche im Norden müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung durchgeführt werden.

2.7 Pflanzenliste geeigneter Sträucher und Laubbäume:

Bäume:

Acer i. S.	Ahorn	Hochstamm 2 x v.	StU	10-12 cm
Aesculus i. S.	Roßkastanie	Hochstamm 2 x v.	StU	8-10 cm
Alnus i. S.	Erlé	Hochstamm 2 x v.	StU	10-12 cm
Betula nigra	Birke	Heister 2 x v.	StU	125-150 cm
Carpinus betulus	Hainbuche	Hochstamm 2 x v.	StU	12-14 cm
Crataegus i. S.	Weißdorn	Hochstamm 2 x v.	StU	10-12 cm
Fagus i. S.	Rotbuche	Hochstamm 3 x v.	StU	12-14 cm
Fraxinus i. S.	Esche	Hochstamm 2 x v.	StU	10-12 cm
Prunus padus	Traubenkirsche	Hochstamm 3 x v.	StU	12-14 cm
Quercus robur	Stieleiche	Hochstamm 2 x v.	StU	10-12 cm
Salix i. S.	Weide	Hochstamm 2 x v.	StU	10-12 cm
Tilia i. S.	Linde	Hochstamm 2 x v.	StU	10-12 cm

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	5 Tr.	100-150 cm
Corylus avellana	Haselnuß	5 Tr.	100-150 cm
Crataegus i. S.	Weißdorn	3 Tr.	100-150 cm
Lonicera ledibourii	Heckenkirsche	4 Tr.	100-150 cm
Prunus spinosa	Schlehe	3 Tr.	100-150 cm
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	4 Tr.	100-150 cm
Ribes i. S.	Johannisbeere/ Wildjohannisbeere	4 Tr.	100-150 cm
Rosa canina	Hundsrose	4 Tr.	100-150 cm
Rosa arvensis	Feldrose	4 Tr.	100-150 cm
Salix i. S.	Weide	3 Tr.	100-150 cm
Sambucus nigra	Holunder	3 Tr.	100-150 cm
Viburnum i. S.	Schneeball	5 Tr.	100-150 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	Heister 2 x v.	150-200 cm

Kletterpflanzen:

Hedera helix	Efeu	3 Tr.	30-40 cm
Parthenocissus	Wilder Wein	3-4 Tr.	
Polygonum aubertii	Knöterich	ab 2 Tr.	
Rubus	Brombeere		40-60 cm

III. HINWEISE

1. ENTWÄSSERUNG

a) Abwasserbeseitigung
 Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
 Das anfallende Schmutzwasser ist an die bestehende Kanalisation des Zweckverbandes Oberes Zenntal (ZVO) anzuschließen.
 Ist eine ausreichende Kanalliefe zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen entsprechend der Entwässerungssatzung des ZVO durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.

b) Niederschlagswasser
 Anfallendes Niederschlagswasser wird über das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) in der Ausgleichsfläche zurückgehalten und gedrosselt dem nördlich gelegenen Pilgramsgraben zugeleitet.
 Niederschlagswasser von Dachflächen kann auch
 a) als Brauchwasser genutzt werden oder
 b) versickert werden, sofern eine Versickerung möglich ist und die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung erteilt wird.
 Zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers können entsprechend der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen angelegt werden mit einem Überlauf zum Regenrückhalteleichen.
 Bei einer darüber hinausgehenden Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist eine Befreiung vom Benutzungszwang der Wasserabgabensatzung des Marktes Wilhelmsdorf in der derzeit gültigen Fassung zu beantragen.

2. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

IV. EMPFEHLUNGEN

1. AUSGLEICHSMAßNAHMEN
 Abweichend von Festsetzung II, Ziff. 2.6, Satz 2, wird von der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen, die herzustellenden Ausgleichsmaßnahmen bis 15.04. des Jahres abzuschließen, das auf den Eingriff folgt.

2. MELDUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN
 Abweichend von der Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde sind die Ausgleichsflächen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz, Kulmbach, per Formblatt zu melden.