

Die

STADT HILPOLTSTEIN

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 802), sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

den

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hochregallager Firma Klingele“

Als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Planblatt) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Fl. Nr. 164 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 201 der Gemarkung Hofstetten.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Einzelhandelsnutzungen sind im Planungsgebiet unzulässig.
- 2.3 Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten im Sinne § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (Betriebswohnungen) sowie Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- 2.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gem. § 9 Absatz 2 BauGB nur solche Arten der Nutzung zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Höchstwerten für die Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

- 3.2 Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:
Für das Planungsgebiet werden entsprechend der Differenzierung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans max. zulässige Traufhöhen über dem jeweils festgesetzten Bezugspunkt über NormalHöhenNull (NHN) festgesetzt.
Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten Brandwandüberstände etc.) dürfen, soweit andere Regelungen oder Vorschriften nicht entgegenstehen, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu maximal 1,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Hinweis: Die Traufhöhen werden analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt bei Ausführung einer Attika die Oberkante der fertig hergestellten Attika als max. zulässige Traufhöhe. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalHöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) Status 170 anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Traufhöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

§ 4 – Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 -3 BauNVO über die Festlegung von Baugrenzen gem. den Darstellungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Diese bilden das Baufenster.
- 4.2 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sind zulässig
- Stellplätze und Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
 - Einfriedungen
 - Werbeanlagen gem. den gesonderten Festsetzungen
- 4.3 Abweichende Bauweise
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO dürfen im Planungsgebiet zusammenhängende Gebäude mit einer maximalen Gesamtlänge von 150 m errichtet werden:

§ 5 – Stellplätze / Garagen / Carports

- 5.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis).

Für die im Vorhabens- und Erschließungsplan dargestellte Errichtung eines Hochregallagers mit Versandgebäude sind innerhalb des Planungsgebietes 3 Stellplätze für PKW sowie mindestens 5 Stellplätze für LKW (geeignet zum Abstellen von Sattel- und Lastzügen) nachzuweisen.

Für alle weiteren Nutzungen hat der Stellplatznachweis entsprechend der Satzung über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Hilpoltstein (Stellplatzsatzung) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 17.01.2013) zu erfolgen.

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 5.2 PKW-Stellplätze sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen.

§ 6 – Örtliche Bauvorschriften

- 6.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
Solaranlagen an den Fassaden sowie in oder auf den Dachflächen im Bereich eGE 1 sind zulässig. Anlagen auf den Dachflächen sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

mit einem Neigungswinkel bis zu max. 35° zulässig und in einem Abstand zum Dachrand von mind. 1,0 x Höhe der Anlage die Attika des Flachdaches übersteigenden Teils der Höhe der Anlage zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 2,00 m begrenzt.

Im eG2 sind PV-Anlagen auf den Dachflächen zulässig, wenn diese flächenbündig in die Dachfläche integriert sind oder die maximal festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 2,0 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

6.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe einschließlich Sockel von 2,00 m über Gelände zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung eines Übersteigschutzes über der Einfriedung möglich. Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedung einschl. Übersteigschutz darf eine max. Gesamthöhe von 2,50 m über Gelände nicht überschreiten. Notwendige Einfriedungen müssen mindestens alle 30 m mit Durchlässen für Kleintiere ausgestattet werden, bspw. durch Schaffung eines Abstandes von mind. 15 cm im Mittel zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung.

6.3 Fassadengestaltung

Fassaden im eGE 2 sind bzgl. ihrer Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu strukturieren. Die Strukturierung ist durch Gliederung der baulichen Anlagen in unterschiedliche Baukörper, Farbwechsel in den Fassaden, Vor- und Rücksprünge in den Fassaden oder den Fassadenelementen, Schrägstellung von Fassadenelementen sowie Material- oder Oberflächenwechsel in den Fassadenelementen zulässig. Leuchtende, reflektierende und grelle Farbtöne für die Fassadengestaltung sind unzulässig.

6.4 Werbeanlagen

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung in folgenden Ausführungen zulässig.

- Werbeflächen und Beschriftungen an Fassaden der baulichen Anlagen mit einer max. Größe von max. 5,00 m Höhe und max. 15,00 m Länge.
- als Werbetafeln an den Einfriedungen bis zu einer max. Größe von 5,0 m²
- als eigenständige Werbeanlagen in Form von aufgeständerten Werbetafeln oder Werbestelen mit einer max. Werbefläche von 20,0 m² und einer max. Höhe über Gelände von 5,0 m.
- als Fahnenmasten mit einer max. Gesamthöhe über Gelände von 6,0 m.

Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut sind grundsätzlich unzulässig. Fahnenmasten sind so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen erfolgt. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Hinsichtlich Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen diese zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Hinweis: Bei beleuchteten Werbeanlagen und Hinweisschildern ist im Verfahren nachzuweisen, dass von den beleuchteten Werbeanlagen keine Störungen oder Belästigungen (Lichtemission) i. S. des § 15 BauNVO ausgehen.

§ 7 – Grünordnung

7.1 Nicht überbaute Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit anderweitige Vorschriften oder Maßgaben dem nicht widersprechen, als naturnahe und versickerungsoffene Grünflächen anzulegen und zu gestalten. Stein- und Kiesgärten aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.), mit Flächen größer 10 m² sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden

Für die Bepflanzung sind autochthone (standortheimische) Baum- und Straucharten zu verwenden. Grundsätzlich sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie

Nadelbäume sind nicht zulässig. Gras-/Krautbestände sind durch jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) ab Ende August eines Jahres zu erhalten. Der Anteil der nicht versiegelten Flächen an den jeweiligen Grundstücken muss mindestens 20 % betragen. Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden.

Pflanzungen sind gemäß als Anlage beigefügter Pflanzliste vorzunehmen. Dabei sind im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die genannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe/Breite 20-30 cm
-

Für die Grünflächen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des Vorhabenträgers.

Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Sämtliche festgelegten Baumpflanzungen (ohne örtliche Festsetzung) sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und nach Abgang gemäß der Qualitätskriterien dieses Bebauungsplanes und seiner grünordnerischen Festsetzungen zu ersetzen.

Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen.

7.2 Baumbestand

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als zu erhalten gekennzeichneten Bäume im Planungsgebiet sind zu erhalten. Zur Sicherung und zum Schutz des Baumbestandes während der Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Baumschutz zu ergreifen um den Erhalt der gekennzeichneten Bäume zu gewährleisten. Die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen sind vor dem Beginn der Baumaßnahmen auszuführen und während der gesamten Bauphase aufrecht zu erhalten.

Im Übrigen sind Eingriffe in den Baumbestand auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Hinweis: Als Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase kommen insbesondere in Betracht:

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun*
In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP 4, jeweils entlang bzw. oberhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- *Stammschutz*
Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich*
Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpfleger fachgerecht herzustellen.
- *Herstellung von Versorgungstrassen*
Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.
- *Baumpflegermaßnahmen*
Baumpflegermaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

7.3 Sicherung des Oberbodens

Der anstehende und wieder verwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

7.4 CEF –Maßnahmen

Im Grünstreifen entlang der südlichen Gebietsgrenze sind als Ersatz für den Lebensraumverlust der Zauneidechse auf einer Fläche von mind. 300 m² Optimierungsmaßnahmen für die Art durchzuführen. Dazu sind zwei Lesesteinhaufen mit je mind. 4 m³ an geeigneter Stelle als Habitat für die Zauneidechse anzulegen. Für die Umsetzung der Maßnahme ist eine ökologische Baubegleitung zu einzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist un-aufgefordert der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Roth vorzulegen.

Die notwendigen CEF-Maßnahmen sind auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrümmungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

7.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen.
- Die potenziellen Habitatbereiche der Zauneidechse müssen vor Beginn der Baumaßnahmen entweder im April oder im September/Oktober während der Aktivphase der Zauneidechsen durch Mahd und anschließendes Abfräßen/Abschieben der Bodenoberfläche für die Art als Lebensraum unattraktiv gemacht werden. Für den Oberbodenabtrag sollen nur kleine Maschinen (Kleinbagger etc.) eingesetzt werden, damit die Tiere während des Vorganges aus Ihren Verstecken fliehen können.
- Der Abriss/Abbau der zwei Hallen sollte zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis September) erfolgen. Wenn die Beseitigung innerhalb der Brutzeit vorgesehen ist, müssen die Gebäude kurz vor dem geplanten Termin von einer vogelkundlichen Fachkraft auf mögliche aktuelle Bruten geprüft werden. Im Falle von aktuellen Bruten muss der Abriss/Abbau auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden.
- Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen dürfen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft. Die Leuchtintensität ist während der Dämmerung und in der Nachtzeit auf das erforderliche Minimum Nachtzeit zu reduzieren. Während 23.00 Uhr und 5.00 Uhr wird eine vollständige Abschaltung empfohlen.

§ 8 – Ver- und Entsorgungsleitungen / Grundwasser / Entwässerung

8.1 Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und soweit möglich in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

Hinweis: Im DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ werden Maßgaben zur fachgerechten Planung und Umsetzung von Leitungsverlegungen sowie Baumpflanzungen beschrieben. Es ist entsprechend zu beachten.

8.2 Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und Hangschichtenwasser in die Kanalisation sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen.

- 8.3 Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind vorrangig örtlich zu versickern oder gedrosselt einer geeigneten Vorflut zuzuführen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Hilpoltstein ist zu beachten.

Für gewerbliche Abwasser, die nicht der Oberflächenwasserentwässerung zugeführt werden dürfen, ist eine gesonderte Prüfung und Abstimmung der Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal durchzuführen. Die Einleitung dieses Abwassers bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Hinweis: Ggf. ist für die Einleitung gewerblichen Schmutzwassers in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eine Rückhaltung und Drosselung auf der gewerblichen Nutzfläche erforderlich. Dies ist der Stadt Hilpoltstein im Rahmen der Erschließungsplanung unter Beachtung der konkreten Nutzung abzustimmen. Für gewerbliches Abwasser besteht ggf. in Abhängigkeit von der Nutzung eine vorgeschaltete Behandlungspflicht

- 8.4 Rückhaltung von Oberflächenwasser
Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet ist vorrangig örtlich zu versickern. Im übrigen ist es über neu herzustellenden Oberflächenwasserkanäle oder oberirdische Ableitungen in Rückhaltevolumen überzuleiten und dort zu versickern.

Hinweis: Für die Versickerung von Oberflächenwasser kann u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

§ 9 – Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.10.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage Vorschlag Bepflanzungen im Planungsgebiet
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bericht vom 06.09.2020, erstellt durch, ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth
- Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm, Bericht Nr. B19756_SIS-01, vom 28.08.2020, erstellt durch rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH, Schwäbisch Hall
- Geotechnisches Gutachten, Projekt Nummer G07519/JS vom 17.05.2019 sowie die Ergänzung vom 17.07.2020, erstellt durch Baugrundinstitut Dr. Ing. Spotka und Partner GmbH, Postbauer-Heng
- Stellungnahme zur Machbarkeit des BV unter Maßgabe der örtlichen hydrogeologischen Verhältnisse und der Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse, Dr. Blasy – Dr. Overland, Eching am Ammersee, Bericht Nr. ea-spotka-003.01/ha/hü vom 01.10.2019
- Verkehrszählung vom 03.03.2020, erstellt durch Geovista GmbH, Bayreuth
- Verkehrsgutachten vom 06.05.2021, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können bei der Stadt Hilpoltstein, Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

§10 – Rechtskraft

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 31 „Hochregallager Firma Klingele“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom 14.10.2021 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 01.12.2020
Zuletzt geändert am, 06.05.2021,
14.10.2021

Hilpoltstein, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Hilpoltstein
Markus Mahl
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

Aesculus i.A / i.S.	Kastanie i.A / i.S.
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Platanus	Platane

Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S.
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum

Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher >2 m:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

Fortsetzung Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher < 2 m:

Berberis i.A *	Berberitze *
Cytisus scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Rubus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. /i.S. *	Schneebeere *
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig *	Waldrebe i.A. *
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Ribes	Johannisbeere
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis vinifera	Wilder Wein

Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzliste F - Dachbegrünung:

Sedum-Ansaaten:

Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
------------------	----------------------

Gräser:

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

Kräuter / Stauden:

Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

Hinweis:

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. * Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)