

Der

MARKT WILHERMSDORF

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 Artikel 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. 1802) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 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

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Baugebiet West – Wohn- und Gewerbegebiet“

als

SATZUNG

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücknummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans:

Fl. Nr. 274/3, 275/1, 276, 276/1, 276/2, 277, 277/3, 277/4, 277/5, 277/6, 277/7, 509, 510, 1250, 1250/2, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1263, 1264, 1265 und 1266, jeweils Gemarkung Wilhermsdorf sowie jeweils eine Teilfläche der Grundstücke mit den Fl. Nr. 1245, 1267, 1268 und 1355/2, jeweils Gemarkung Wilhermsdorf.

Abschnitt A – Allgemeine Wohngebiete

Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für die als Wohnbauflächen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzte Bereiche des Planungsgebietes.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

2.1 In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „WA“ gekennzeichneten Teilen des Planungsgebietes wird ein allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Anlagen der Verwaltung i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit Ausnahme von Elektrotankstellen

2.2 Je Einfamilienhaus (EFH) sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte (DHH) eines Doppelhauses (DH) ist max. eine Wohneinheit zulässig. Einliegerwohnungen in Doppelhaushälften und Hausgruppen (HG) sind unzulässig.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.3 *Zahl der Vollgeschosse*

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (VG) wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei], max. III [drei] und max. III + SG [drei + Staffelgeschoss] Vollgeschosse festgesetzt. In dem im zeichnerischen Teil mit III und III + SG festgesetzten Bereich sind über dem letzten Vollgeschoss keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig.

Im Bereich des Baufensters WA 2 sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.

3.4 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Für den Bereich der **allgemeinen Wohngebiete (WA)** werden maximal zulässige Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

Bereiche mit zulässig max. II Vollgeschosse:

max. zulässige Wandhöhe: 7,00 m über Bezugshöhe

max. zulässige Firsthöhe: 10,00 m über Bezugshöhe

Bereiche mit zulässig max. III Vollgeschosse:

max. zulässige Wandhöhe: 10,00 m über Bezugshöhe

max. zulässige Firsthöhe: 11,50 m über Bezugshöhe

Bereiche mit zulässig max. III + SG Vollgeschosse:

max. zulässige Wandhöhe: 12,75 m über Bezugshöhe

max. zulässige Firsthöhe: 11,50 m über Bezugshöhe

Bezugshöhe für die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen ist im Bereich der Baufenster WA 1 – WA 7 die gemittelte Höhe der Oberkante der öffentlichen Erschließungsanlage bezogen auf Länge des Gebäudes der jeweiligen Parzelle.

Im Bereich der Baufenster WA 8 gilt die gemittelte Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) des natürlichen Geländes je Grundstücksparzelle als Bezugshöhe für die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss darf max. 0,5 m über dem gemittelten Niveau der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsanlage bezogen auf die Gebäudelänge des Haupthauses liegen.

Bei Grundstücke mit mehreren angrenzenden Erschließungsanlagen gilt die Erschließungsstraße von welcher die Zufahrt zum Grundstück erfolgt als maßgebliche Erschließungsanlage für die Bestimmung der max. zulässigen Gebäudehöhen.

Ausnahmsweise darf hiervon gem. § 31 Abs. 1 BauGB in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn nachweislich entwässerungstechnische Gründe dagegen sprechen.

Grenzgaragen dürfen bezogen auf die gem. vorstehenden Ausführungen je Parzelle ermittelten Bezugshöhe eine max. Wandhöhe von 3,00 m besitzen.

Hinweis: bei Inanspruchnahme der Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB ist kein Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 BayBO mehr möglich. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach kommen die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen zur Anwendung. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Bei Gebäuden mit Flachdach kommen nur die festgesetzten Wandhöhen zur Anwendung. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer.

Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe. Die Firsthöhe findet bei Gebäuden mit Flachdach keine Anwendung. Die Firsthöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen.

Als Bezugssystem für NormalhöhenNull (NHN) ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) anzuwenden. Die maßgeblichen Bestandshöhen sind im Lageplan mit darzustellen. Der untere Bezugspunkt für die Baufenster WA 8 ist durch Mittelung der Bestandshöhen des natürlichen Geländes an den wesentlichen Grundstücksecken zu berechnen.

§ 4 – Bauweise, 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 die Baufenster.
- 4.2 Staffelgeschosse dürfen max. 2/3 der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse überdecken.
- 4.3 Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete sind Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Terrassen mit Überdachung dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 3,00 m überschreiten. Terrassen ohne Überdachung sind ohne Tiefenbegrenzung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.4 *Veränderungen des natürlichen Geländes (Auffüllungen/Abgrabungen)*
Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche Erschließungsanlage (=Straße) und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche. Grundsätzlich gilt, dass Veränderungen des natürlichen Geländes auf das notwendige Maß zu beschränken sind.
- 4.5 *Abgrabungen / Auffüllungen für Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser*
Im Bereich der geplanten Flächen für Regenwasserrückhaltung sind Abgrabungen des natürlichen Geländes bis max. – 3,00 m, bezogen auf das bestehende natürliche Gelände zulässig, Auffüllungen dürfen eine Höhe von max. 2,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- 4.6 *Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser*
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
- 4.7 *Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und solare Baupflicht*
Im Bereich des Baufensters WA 1- WA 7 sind auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche der Hauptgebäude Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Es sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Solarwärmekollektoren sind unzulässig.

§ 5 – Stellplätze / Garagen / Carports

- 5.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Der Stellplatznachweis hat für zulässige Wohnnutzungen entsprechend der Satzung des Marktes Wilhermsdorf über den Stellplatzbedarf für den Wohnungs- und Eigenheimbau sowie über dessen Ablösung (Stellplatzbedarfs- und Ablösesatzung), zurzeit Fassung vom 21.08.1998, zu erfolgen. Eine Stellplatzablöse i. S. d. § 3 der Stellplatzbedarfs- und Ablösesatzung wird ausgeschlossen.

Für alle weiteren zulässigen Nutzungen, hat der Nachweis gem. den Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)) zu erfolgen.

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

Carports und Garagen dürfen im Bereich der Baufenster WA 2 – WA 7 nur innerhalb der gesonderten Flächen für Garagen und Carports errichtet werden. Im Bereich des Baufensters WA 1 dürfen Garagen und Carports innerhalb des festgesetzten Baufensters sowie innerhalb der gesonderten Flächen für Garagen und Carports errichtet werden. Tiefgaragen und deren Zufahrten sind im Bereich der Baufenster WA 1 und WA 7 zulässig und dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.

Im Bereich des Baufensters WA 8 ist die Errichtung von Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

Als Carport gilt ein an Gebäude angebaute oder freistehender überdachter Stellplatz ohne seitliche Umfassungswände. Stellplätze mit Umfassungswänden (auch gegenüber der Grundstücksgrenze), die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben gelten als offene Garagen. Offene Garagen sind Garagen gleichgesetzt und nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Bei EFH und DH (je Doppelhaushälfte) darf die Zufahrtsbreite zur öffentlichen Erschließungsanlage max. 7 m betragen.

- 5.2 *Fahrradstellplätze für Geschosswohnungsbau* (i.S. von Mehrfamilienhäusern)
Die erforderliche Anzahl der Fahrradstellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Fahrradstellplatznachweis). Die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze richtet sich nach der Wohnungsgröße und bemisst sich wie folgt:

Wohnung < 65 m ² Wohnfläche (WF)	mindestens 1 Fahrradstellplatz je Wohneinheit
Wohnung > 65 m ² Wohnfläche (WF)	mindestens 2 Fahrradstellplätze je Wohneinheit

Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln. Vorstehende Festsetzung ist ausschließlich auf Geschosswohnungsbauten anzuwenden. Ein Nachweis von Fahrradstellplätzen für Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (=Reihenhäuser mit Realteilung der einzelnen Reihenhausparzellen) ist nicht erforderlich.

- 5.3 Mit Flachdach oder Pultdach ausgeführte Garagen sind grundsätzlich mit extensiven Gründach gem. 6.1 der Satzung auszuführen.

§ 6 – Örtliche Bauvorschriften

6.1 *Dachformen und Dacheindeckung*

Im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung der baulichen Anlagen mit allen Dachformen zulässig.

Zulässige Dachneigungen in Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen:

Flachdächer (FD)	Dachneigung von 0° bis max.3°
Pultdach (PD)	Dachneigungen bis max. 22°
Satteldächer (SD)	Dachneigung von min. 18° bis max. 48°

Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Carports und Garagen finden die zuvor genannte Festsetzung keine Anwendung.

Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis max. 10 ° Dachneigung sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Die Festsetzung gilt auch für Garagen und Carports.

Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Lichtkuppeln, Notentrauchungsöffnungen u. ä. belegt sind. Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO finden die zuvor genannten Festsetzungen ebenfalls keine Anwendung.

Für die Dacheindeckungen sind ziegelrote bis rotbraune, anthrazit, grau oder schwarze Dachsteine bzw. Dachziegel zu verwenden. Glänzende, edelengobierte, reflektierende und glasierte Ausführungen der Dacheindeckung sind unzulässig.

Bei Wintergärten sind auch Glasdächer und Metaldächer, jedoch nicht hochglänzend und hochreflektierend zulässig. Attikaabschlüsse dürfen grundsätzlich auch als Einblechung, jedoch nicht hochglänzend oder hochreflektierend, ausgeführt werden. Unbeschichtete Metaldächer sind aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.

6.2 *Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie*

Solaranlagen sind nur in oder auf den Dachflächen zulässig. Anlagen auf den Dachflächen sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,00 m begrenzt.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,0 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

6.3 *Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i.S.d § 14 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet:*
Gartenhäuschen, Gerätehäuser, Müllunterstände, Fahrradunterstände und ähnliches sind bis max. 6 m² Grundfläche je Anlage (i.S. eines Gartenhäuschens, etc.) auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. In der Addition aller zuvor genannten Anlagen darf eine Grundfläche von max. 12 m² in Summe außerhalb der Baufenster nicht überschritten werden. Alle weiteren gem. § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.

Außerhalb der Baugrenze zulässige Nebenanlagen sind, mit Ausnahme von Einhausungen von Müllbehältern (z.B. Müllhäuser, Müllboxen u. ä.) um mind. 1 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Hinweis: Die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten. Bei Hausgruppen ohne Realteilung gelten die Maßgaben über die zulässigen Nebenanlagen je eingetragendem Sondereigentum an der Wohneigentumsgemeinschaft. Vorstehende Festsetzungen finden keine Anwendung auf Garagen, Stellplätze und Carports.

6.4 *Einfriedungen im Sinne von baulichen Anlagen*

Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum (Straßen, Wege und öffentliche Grünflächen) dürfen im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete eine max. Höhe von 1,40 m über dem Niveau des angrenzenden öffentlichen Verkehrsraums nicht überschreiten.

Einfriedungen der privaten Grundstücksfläche zum geplanten Radweg parallel der Straße „An der Steige“ dürfen in Abweichung zu vorstehenden Festsetzungen mit einer max. Höhe von 1,80 m errichtet werden.

Blickdichte Ausführungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, Radwege und Plätze) oder öffentlichen Grünflächen sind mit Ausnahme von Hecken grundsätzlich nicht zulässig. Als Blickdicht gelten Einfriedungen, welche blickdicht über ein Maß von 1/3 der Ansichtsfläche pro vollständiger Grundstückslänge (Grundstücksseite) ausgeführt sind. Die Ausführung von Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum als gemauerte Einfriedung, sowie Einfriedungen oder Einfriedungsteile, welche mit Kunststoff verkleidet oder bespannt werden bzw. Kunststoffbahnen, welche in Zäune eingeflochten oder eingebaut werden sowie Ausführungen als Gabionen mit Füllungen aus Stein-, Granulat- oder Glasfüllungen sind grundsätzlich unzulässig.

Hinweis: Hecken gelten nicht als Einfriedungen im Sinne baulicher Anlagen. Als maßgebliches Gelände gilt das Höheniveau der neu hergestellten öffentlichen Flächen. Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksflächen dürfen gem. der gesetzlichen Maßgaben (BayBO) errichtet werden.

6.5 *Werbeanlagen*

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind im Planungsgebiet mit nachfolgenden Einschränkungen zulässig:

Die Errichtung darf nur am Ort der Leistung erfolgen. Die Werbefläche darf ein Maß max. 1 m² nicht überschreiten, eine Be- oder Hinterleuchtung ist nicht zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexwerbungen, akustische Werbemittel sowie neonfarbene Schriftzüge oder Hintergründe sind unzulässig. Werbeanlagen auf oder in den Dachflächen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind grundsätzlich so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder der Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen erfolgen. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

6.6 Entwässerung – in Bearbeitung -

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im **Trennsystem**. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in eine private Zisterne einzuleiten.

Im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ist je Grundstück für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälfte eine Zisterne mit einem Gesamtvolumen von mind. 5,00 m³ zu errichten. Hiervon sind mind. 3,00 m³ als Retentionsvolumen auszuführen. Retentionsvolumen sind auch als Gründach zulässig.

Für Mehrfamilienhaus- und sonstige Bebauung im Bereich der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, ist auf den jeweiligen Grundstücken je 100 m² errichteter Dachfläche mind. 3 m³ Retentionsvolumen zu errichten. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen (z.B. als Gründach) erbracht werden.

Zisternen und Retentionsvolumen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete sind mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal anzuschließen.

Grundsätzlich gilt im gesamten Planungsgebiet:

Die Entwässerungssatzung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Oberes Zenntal ist zu beachten.

Hinweis: Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsanlagen ist gem. §10 der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung „Oberes Zenntal“ (Entwässerungssatzung - EWS -) ein Entwässerungsantrag beizufügen.

§ 7 – Grünordnung

7.1 Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

Für die Bepflanzung sind vorrangig standortheimische oder klimaangepasster Bäume und Sträucher zu verwenden.

Je 300 m² Grundstücksfläche im Bereich der allgemeinen Wohngebiete des jeweiligen Grundstückes ist mind. ein standortheimischer Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Der Standort für die Baumpflanzung ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegflächen aus Stein und Kies.

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 mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

7.2 Ausführung von Geländeabfangungen (Geländemodellierungen)

Zu angrenzenden öffentlichen Flächen:

Durch Veränderungen des natürlichen Geländes erforderliche Geländeabfangungen sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von $> 0,70$ m abzutreten. Die Breite der Abtreppe darf ein Maß von 1,0 m nicht unterschreiten. Eine Ausführung als an das Gelände angepasste Böschung mit einem max. Steigungsverhältnis von 1:1,5 ist zu bevorzugen.

Böschungsmauern mit einer Höhe von mehr als 0,70 m sind nicht zulässig.

Zwischen private Grundstücksflächen:

Eine Ausführung als an das Gelände angepasste Böschung mit einem max. Steigungsverhältnis von 1:1,5 ist zu bevorzugen. Bei Stützmauern an der Grundstücksgrenze gelten die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung.

Hinweis:

Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mind. erforderlicher horizontaler Länge. Bsp.: $1:1,5m = 1$ m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge.

Die vorstehenden Beschränkungen zu Abgrabungen finden keine Anwendung auf die erforderlichen Aushubarbeiten für die Gebäude (bspw. Frostschutzschürzen, Keller u. ä.). Bzgl. der Zulässigkeit von Abgrabungen wird im Weiteren auf das Bayerische Abgrabungsgesetz (BayAbgrG) verwiesen. Dies ist bei der Beantragung von Abgrabungen zu beachten.

Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

Der Abstand von Stützmauern zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf ein Maß von 1,00 m nicht unterschreiten. Sockel von Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 15 cm gelten nicht als Stützmauer im Sinne der vorstehenden Festsetzung.

7.3 Durchgrünung von privaten Stellplatzanlagen

Bei Stellplatzanlagen ist für je 5 Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm, zur Gliederung der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die offene, von Einbauten freizuhalten Fläche der Pflanzstelle darf 10 m² nicht unterschreiten und ist bis in eine Tiefe von mind. 1,5 m mit mindestens 12 m³ Vegetationstragschicht bzw. Baums substrat zu versehen. Die Stämme der Bäume sind gegen das Anfahren von Kraftfahrzeugen, die offenen Pflanzstellen gegen schädliche Bodenverdichtungen, mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu schützen.

7.4 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 oder abzudecken, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

§ 8 – Immissionsschutz – in Bearbeitung

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen der gutachterliche Bericht Nr. XXX vom xx.xx.2022 zu Schalltechnischen Untersuchung, erstellt durch Messinger + Schwarz Bauphysik – Ingenieur – Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach an der Pegnitz zu Grunde.

- 8.1 Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen von Immissionsbelastungen aus den westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen ist westlich der festgesetzten Wohnbauflächen WA 1 und WA 2 ein aktive Lärmschutzmaßnahmen mit einer Mindesthöhe von 6,0 m zu errichten.

Die aktive Lärmschutzmaßnahme kann als einzelstehende bauliche Anlage errichtet werden oder in die zulässigen baulichen Nutzungen integriert werden (bspw. Garagenanlage mit Lärmschuttbauweise und Überfüllung als Lärmschutzwall).

- 8.2 Eine Nutzungsaufnahme im Baufensters WA 1 ist erst zulässig, wenn die aktive Lärmschutzmaßnahme gem. Ziffer. 8.1 errichtet und wirksam ist.

Von vorstehenden Festsetzungen kann auch ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel am Tage und in der Nacht weniger als die oben genannten Pegelwerte beträgt.

Abschnitt B – Gewerbegebiete

Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für die als Gewerbegebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzte Bereiche des Planungsgebietes.

§ 9 – Art der baulichen Nutzung

- 9.1 In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „GE“ gekennzeichneten Teilen des Planungsgebietes wird ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Einzelhandelsnutzungen mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken. Sortimenten des Innenstadtbedarfs gem. Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) dürfen max. 5 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche betragen.
- Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

- 9.2 In den als Flächen für Aufschüttungen festgesetzten Bereichen des Planungsgebietes wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB als Folgenutzung nach Abschluss der Auffüllungen die Nutzung als Gewerbegebiet i.S.d. Ziffer 9.1 und der weitergehenden Maßgaben zu Gewerbegebieten festgesetzt.

§ 10 – Maß der baulichen Nutzung

- 10.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

- 10.2 *Zahl der Vollgeschosse:*

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse (VG) wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschosse festgesetzt.

- 10.3 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Für den Bereich der festgesetzten **Gewerbegebiete (GE)** werden maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

max. zulässige Gebäudehöhe: 12,00 m über der gemittelten Breite der Erschließungsstraße bezogen auf die anliegende Breite der Grundstücksparzelle.

Bei Grundstücke mit mehreren angrenzenden Erschließungsanlagen gilt die Erschließungsstraße von welcher die Zufahrt zum Grundstück erfolgt als maßgebliche Erschließungsanlage für die Bestimmung der max. zulässigen Gebäudehöhen.

Ausnahmsweise darf hiervon gem. § 31 Abs. 1 BauGB in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn nachweislich entwässerungstechnische Gründe dagegen sprechen.

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Wandhöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Hinweis: Die Gebäudehöhe bemisst sich bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die max. zulässige Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Attika bzw. bei Gebäude ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung zu ermitteln. Als Bezugssystem für NormalHöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) Status 170 anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

§ 11 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

11.1 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 die Baufenster.

11.2 Im Bereich der Gewerbegebiete sind Überschreitung der Baugrenzen nur durch

- Auffüllungen und Abgrabungen
- Stellplätze und Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
- Werbeanlagen gem. den gesonderten Festsetzungen

zulässig.

11.3 *Veränderungen des natürlichen Geländes (Auffüllungen/Abgrabungen)*

Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgebliche Straße und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche.

Im Bereich der gesondert festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind Geländeauffüllungen bis auf das Niveau der erstellten neuen öffentlichen Erschließungsanlagen zulässig. Die zulässige Auffüllung ergibt sich aus der Differenz zwischen dem natürlichen Gelände sowie der südlich bzw. westlich angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlage. Der Übergang zum natürlichen Gelände der nördlich, östlich und westlich anschließenden Flächen hat als Böschungen zu erfolgen. Stützmauern sind nicht zulässig. Das Gesamtvolumen der Auffüllung wird auf max. 150.000 m³ beschränkt. Die Auffüllungen haben mit undenklichem Bodenmaterial (Z0 gem. Mitteilung der Länderearbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Fassung vom 06.11.2003) zu erfolgen. Eine Verwendung von Bauschutt oder andersartig bedenklichen Bodenmaterialien ist unzulässig.

Staubentwicklungen beim Materialeinbau sind durch technische Maßnahmen zu vermeiden.

11.4 *Abgrabungen / Auffüllungen für Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser*

Im Bereich der geplanten Flächen für Regenwasserrückhaltung sind Abgrabungen des natürlichen Geländes bis max. – 3,00 m, bezogen auf das bestehende natürliche Gelände zulässig, Auffüllungen dürfen eine Höhe von max. 2,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

11.5 *Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser*

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

§ 12 – Stellplätze / Garagen / Carports

- 12.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)) zu erfolgen.

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, aber nicht innerhalb der gesondert festgesetzten Grünflächen, zulässig. Carports und Garagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden.

Grundsätzlich darf die Summe aller Grundstückszufahrten je Grundstück eine max. Gesamtlänge von 12,50 m nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon können auf Antrag im pflichtgemäßen Ermessen des Markts Wilhermsdorf auf Antrag gem. § 31 BauGB zugelassen werden.

§ 13 – Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dachformen

Im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Geneigte Dächer dürfen als Satteldächer, versetzte Satteldächer, Sheddächer oder Pultdächer ausgeführt werden. Anderweitige Sonderformen des Satteldachs (z. B. Walmdach, Zelt Dach, Tonnendach, etc.) sind unzulässig.

13.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Hochreflektierend oder hochglänzende Baumaterialien für Fassaden und Dächer baulicher Anlagen sowie Außenanstriche mit greller Farbe sind grundsätzlich unzulässig. Von den baulichen Anlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke ausgehen.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m 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 oder durch Fassadenbegrünung zulässig.

13.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Solaranlagen an den Fassaden sowie in oder auf den Dachflächen sind zulässig. Anlagen auf den Dachflächen sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 20° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,00 m begrenzt.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,0 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen. Gem. der geplanten Änderung des bay. Klimaschutzgesetzes ist davon auszugehen, dass zum 01.07.2022 eine allgemeine solare Baupflicht für Dachflächen bei an diesem Zeitpunkt bauordnungsrechtlich beantragten gewerblich genutzten Gebäuden zum Tragen kommt. Von gesonderten Festsetzungen zu einer solaren Baupflicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wurde daher abgesehen.

13.4 Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m einschließlich Sockel über dem anschließenden öffentlichen Gelände (Straßen, Wege und sonstige öffentliche Flächen) zulässig. Zusätzlich ist die Errichtung eines Übersteigschutzes über der Einfriedung zulässig. Die max. zulässige Gesamthöhe der Einfriedung einschl. Übersteigschutz darf eine max. Gesamthöhe von 2,50 m über Gelände nicht überschreiten.

Einfriedungen entlang öffentlicher Feld- und Flurwegen, entlang der Straße „An der Steige“ sowie entlang öffentlicher Grünflächen im Norden sind ab einer Höhe von 1,40 m inkl. Übersteigschutz um mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze in das Grundstück zurückzusetzen und durch Hecken- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Einfriedung ist in diesem Fall in die Bepflanzung zu integrieren oder hinter der Bepflanzung (d.h. nach innen versetzt) zu errichten.

13.5 Entwässerung – in Bearbeitung -

Die Entwässerung der festgesetzten Gewerbegebiete erfolgt im **Trennsystem**. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. 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.

Dach- und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser gem. nachstehenden Festsetzungen zu behandeln:

Niederschlagswasser im Bereich des gewerblichen Baufensters GE 2 ist auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und eigenständig gedrosselt nach Norden in die neu zu schaffenden Grabenstrukturen mit Anschluss in Richtung Vorflut abzuleiten.

Die erforderliche Rückhaltung ist auf ein mindestens 30 jährliches Regenereignis auszulegen. Die Ableitung in die Vorflut ist mittels Drosselung im Rückhaltevolumen auf insgesamt max. **10 Liter** pro Sekunde und Hektar Grundstücksfläche (l/s ha) zu begrenzen. Für die Ableitung des Oberflächenwassers sind im Vorfeld eine Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit gem. DWA A 102 durchzuführen und die notwendigen Behandlungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen umzusetzen.

Im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1, ist auf den jeweiligen Grundstücken je 500 m² errichteter Dachfläche mind. 10 m³ **Retentionsvolumen** herzustellen. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen(z.B. als Gründach) erbracht werden.

Retentionsvolumen im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 sind mittels Überlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal anzuschließen.

Grundsätzlich gilt im gesamten Planungsgebiet:

Die Entwässerungssatzung des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung Oberes Zenntal ist zu beachten.

Hinweis: Ggf. ist für die Einleitung gewerblichen Schmutzwassers in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eine Rückhaltung und Drosselung auf der gewerblichen Nutzfläche erforderlich. Dies ist mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Oberes Zenntal im Rahmen der Erschließungsplanung unter Beachtung der konkreten Nutzung abzustimmen. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsanlagen ist gem. §10 der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung „Oberes Zenntal“ (Entwässerungssatzung - EWS -) ein Entwässerungsantrag beizufügen.

13.6 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 Größe von max. 3,00 m Höhe und max. 8,00 m Länge.
- als Werbetafeln an den Einfriedungen bis zu einer max. Größe von 4,0 m²
- als eigenständige Werbeanlagen in Form von aufgeständerten Werbetafeln oder Werbestelen mit einer max. Werbefläche von 10,0 m² und einer max. Höhe über Gelände von 6,0 m.
- als Fahnenmasten mit einer max. Gesamthöhe über Gelände von 6,0 m.

Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut sind grundsätzlich unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen mit Lauf-, Blink- oder Wechsellicht sowie grellen Lichtfarben sind unzulässig.

Werbeanlagen und Fahnenmasten sind so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer erfolgen. 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. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen 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.

§ 14 – Grünordnung

- 14.1 Die dauerhaft nicht überbauten Flächen des jeweiligen Grundstückes sind als versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

Für die Bepflanzung sind vorrangig standortheimische oder klimaangepasster Bäume und Sträucher zu verwenden.

Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegflächen aus Stein und Kies.

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 mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

- 14.2 Ausführung von Geländeabfangungen (Geländemodellierungen)

Zu angrenzenden öffentlichen Flächen:

Durch Veränderungen des natürlichen Geländes entstehende Geländeabfangungen sind in den festgesetzten Gewerbegebiet ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von > 1,0 m abzutreten. Die Breite der Abtreppe darf ein Maß von 1,0 m nicht unterschreiten. Eine Ausführung als an das Gelände angepasste Böschung mit einem max. Steigungsverhältnis von 1:1,5 ist zu bevorzugen.

Stützmauern im Übergang zur freien Landschaft an den Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

Zwischen private Grundstücksflächen:

Eine Ausführung als an das Gelände angepasste Böschung mit einem max. Steigungsverhältnis von 1:1,5 ist zu bevorzugen. Bei Stützmauern an der Grundstücksgrenze gelten die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung.

Hinweis: Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

- 14.3 Durchgrünung von privaten Stellplatzanlagen

Bei Stellplatzanlagen ist für je 10 Kraftfahrzeugstellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, zur Gliederung der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die offene, von Einbauten freizuhaltende Fläche der Pflanzstelle darf 10 m² nicht unterschreiten und ist bis in eine Tiefe von mind. 1,5 m mit mindestens 12 m³ Vegetationstragschicht bzw. Baums substrat zu versehen. Die Stämme der Bäume sind gegen das Anfahren von Kraftfahrzeugen, die offenen Pflanzstellen gegen schädliche Bodenverdichtungen, mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu schützen.

§ 15 – Immissionsschutz – in Bearbeitung –

15.1 Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die Ergebnisse des Gutachtens „Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung“ erstellt durch Messinger + Schwarz Bauphysik – Ingenieur – Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach an der Pegnitz Bericht Nr.2xxxx vom xx.xx.20xx zu Grunde.

Die künftigen Gewerbeflächen werden nach der Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO derart gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 /03/ im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht überschreiten.

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Emissionskontingent bzw. Immissionswirksamer Flächenschall-Leistungspegel L_{EK} in dB(A) / m ²	
		Tags (6.00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Tf 1	ca. 4.214 m ²	≤ 60	≤ 45
Tf 2	ca. 24.366 m ²	≤ 64	≤ 49
Tf 3a	ca. 30.593 m ²	≤ 64	≤ 49
Tf 3b	ca. 7.701 m ²	≤ 68	≤ 53

Zu beachten ist, dass die o.g. Kontingente auf die Grundstücksflächen bzw. auf einen Betrieb oder Anlage bezogen sind. Weist die Fläche künftig evtl. geschossweise mehrere fremde Betriebsnutzungen auf, so ist eine entsprechende anteilige Aufteilung des Kontingents vorzunehmen.

Um eine möglichst sinnvolle Verteilung der verfügbaren Geräuschkontingente zu ermöglichen, werden folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente der Flächenparzellen festgesetzt.

Richtungssektor	Zusatzkontingent L_{EK} für T1f in dB(A) / m ² tags/nachts	Zusatzkontingent L_{EK} für Tf2 in dB(A) / m ² tags/nachts	Zusatzkontingent L_{EK} für Tf3a in dB(A) / m ² tags/nachts	Zusatzkontingent L_{EK} für Tf3b in dB(A) / m ² tags/nachts
A	+ x	+ x	+ x	+ x
B	+ x	+ x	+ x	+ x
C	+ x	+ x	+ x	+ x

--- In Bearbeitung ---

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an die DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag zu erbringen. Dabei ist auch zu prüfen, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm befindet. Unterschreitet der sich aufgrund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{EK} des Betriebes am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $L_{EK} = \text{Immissionswert} - 15 \text{ dB(A)}$ – Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12.

Abweichungen von den im Bericht Nr. xxxxx benannten Beurteilungspegeln und Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

Unabhängig von den Festlegungen der Flächenkontingente können die Geräuschimmissionen eines Betriebes auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte (IRW) für ein Gewerbegebiet nach Ziffer 6.1, Buchstabe b) TA Lärm von 65 / 50 dB(A)

tags / nachts unter Beachtung der Summenwirkung überschreiten. Die Einhaltung der IRW für ein GE ist daher mit zu berücksichtigen.

Abschnitt C – allgemein gültige Festsetzungen

Nachfolgende Festsetzungen gelten für das gesamte Planungsgebiet

§ 16 – Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzrecht

16.1 Maßnahmen zum Artenschutz – in Bearbeitung -

Unter Beachtung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Dezember 2019, ergänzt im Oktober 2021, erstellt durch ÖFA-Ökologie Fauna Artenschutz, Roth werden für das Planungsgebiet folgende CEF-Maßnahmen festgesetzt:

CEF-1

Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für zwei Reviere der Feldlerche durchzuführen. Hierzu ist eine Fläche von mind. 1,0 ha als Blühfläche, Wechselbrache oder Brachestreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Aufteilung ist zulässig, wenn nachfolgende Maßgaben beachtet sind:

Wechselbrache (Mindestgröße 0,5 ha pro zu kompensierendem Revier), Umbruch von 50 % jedes Jahr im Spätherbst oder Frühjahr (bis Ende März), aber keine Bestellung
oder Blühflächen ohne landwirtschaftliche Nutzung mit einer Mindestbreite von 10 Metern
oder Brachestreifen ohne landwirtschaftliche Nutzung mit einer Mindestbreite von 20 Metern, Umbruch alle 3-5 Jahre (auf nährstoffreichen Böden evtl. alle 2 Jahre)

Für das Planungsgebiet sind weiterhin folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

V1: Die Baufeldräumung auf den Ackerflächen hat zwischen September und Februar, außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August), zu erfolgen.

Für den Fall, dass Baufeldräumung und/oder Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit nicht vermieden werden können, sind vor Beginn eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der Eingriffsfläche Vergrümpfungsmaßnahmen in Form des kreuzförmigen Überspannens der Baufläche mit Flatterbändern durchzuführen. Das Raster ist so dicht wie möglich herzustellen und darf ein Raster von 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder muss zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Die Ackerflächen sind zuvor (bis Mitte März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

V2: Nachtbaustellen sind zum Schutz von jagenden Fledermäusen unzulässig.

V3: Erforderliche Beleuchtungsanlagen zur Beleuchtung der öffentlichen Bereiche sowie der privaten Außenbereiche sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert) mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen.

V/A4: Eingriffe in die bestehenden Obstbaumbestände am Westrand des Flurstückes 1267, Gem. Wilhermsdorf, sind im Falle einer Beseitigung von Obstbäumen im Verhältnis 2:1 (2 Neupflanzungen je gerodetem Baum) in einem Umfeld von max. 2 km um das Planungsgebiet durch Ersatzpflanzungen von Hochstamm-Obstbäumen auszugleichen.

16.2 Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Flächenausgleich für ein Eingriff in unversiegelte Freiflächen

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf, welcher nicht innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden kann, ist durch innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Ausgleich zu leisten. Pflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen.

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Gewerbegebiets nachfolgen.

Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend der individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen.

Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt **182.603 Wertpunkte**.

Er ist wie folgt zu leisten:

Interne Fläche A1 2.784 m²

Teilfläche Fl. Nr. 1250 und 1260 , Gemarkung Wilhermsdorf

Ausgangszustand:

Die Flächen sind zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und durch den Eintrag von Düngemittel anthropogen vorbelastet.

Entwicklungsziel:

Entwicklung vom überwiegend mäßig extensiv genutztem Extensivgrünland (G212) sowie Verbesserung der Wasseraufnahmefähigkeit und Bodenbeschaffenheit durch Verzicht auf Düngung. Es sind Nistmöglichkeiten für Wildbienen und Hummeln anzulegen.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Auf den Ausgleichsflächen des Planungsgebietes hat die Anlage von artenreichen Extensivwiesen zu erfolgen. Es ist eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden. Es ist eine 1- bis 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) durchzuführen. Die erste Mahd darf erst nach Ende der Hauptblüte der Gräser erfolgen. Eine Düngung ist unzulässig. Die Ausgleichsfläche ist mit Bäumen und Hecken zu durchsetzen.

Interne Fläche A2 3.121 m²

Teilflächen Fl. Nrn. 1258 und 1259, Gemarkung Wilhermsdorf

Ausgangszustand:

Die Flächen sind zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und durch den Eintrag von Düngemittel anthropogen vorbelastet.

Entwicklungsziel:

Entwicklung einer artenarmen Ruderal- und Staudenflur (P432), Verbesserung der Wasseraufnahmefähigkeit und Bodenbeschaffenheit durch Verzicht auf Düngung sowie Herstellung eines extensiv begrüneten Erdwalls.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

- Noch zu definieren -

Interne Fläche A3 16.270 m²

Teilflächen Fl. Nrn. 1263, 1264, 1265, 1266, 1267 und 1268, Gemarkung Wilhermsdorf

Ausgangszustand:

Die Flächen sind zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und durch den Eintrag von Düngemittel anthropogen vorbelastet.

Entwicklungsziel:

Entwicklung vom überwiegend artenreichen Extensivgrünland mit Streuobstbaumbestand sowie Anlage eines naturnahen Erdbeckens zur Regenrückhaltung.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

.....

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sich ergebende Ausgleichsbedarf in Wertpunkten, welcher nicht durch vorstehende interne Ausgleichsmaßnahmen geleistet werden kann ist durch Abbuchung vom Ökokonto des Markts Wilhermsdorf zu leisten. Die flächenbezogene Abbuchung ist dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

§ 17 – Ver- und Entsorgungsleitungen / Grundwasser / Entwässerung

- 17.1 Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- 17.2 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. Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten.

§ 18 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Baugebiet West“, in der Fassung vom xx.xx.2022 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Immissionsschutzgutachten, Bericht Nr. xxxx vom xx.xx.2022 erstellt durch Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach an der Pegnitz *-liegt noch nicht vor, in Bearbeitung -*
- Verkehrsgutachten, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn, *-liegt noch nicht vor, in Bearbeitung -*
- Verkehrszählung, integriert in das Verkehrsgutachten, durchgeführt durch Geovista GmbH, Filchnerstraße 2, 95448 Bayreuth,
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/Geotechnischer Bericht, Bericht AZ 34721, vom 24.11.2021, erstellt durch Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum (bei Nürnberg)
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt durch ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Drahtzieherstraße 9, 91154 Roth, vom 09.12.2019 mit Anpassungen vom 04.10.2021

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können beim Markt Wilhermsdorf, Hauptstraße 46, 91452 Wilhermsdorf eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden

§ 19 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Baugebiet West“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2022 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 11.02.2022
zuletzt geändert:

Wilhermsdorf, den.....

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

Markt Wilhermsdorf
Uwe Emmert
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus i.A / i.S.	Kastanie i.A / i.S.
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S
Purnus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
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 Hollunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

Fortsetzung Pflanzliste C

Sträucher < 2 m:

Berberis i.A *	Berberitze *
Cythis scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Rubus	Brombeere
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. *
Clematis alpina *	Alpen-Waldrebe *
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.

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

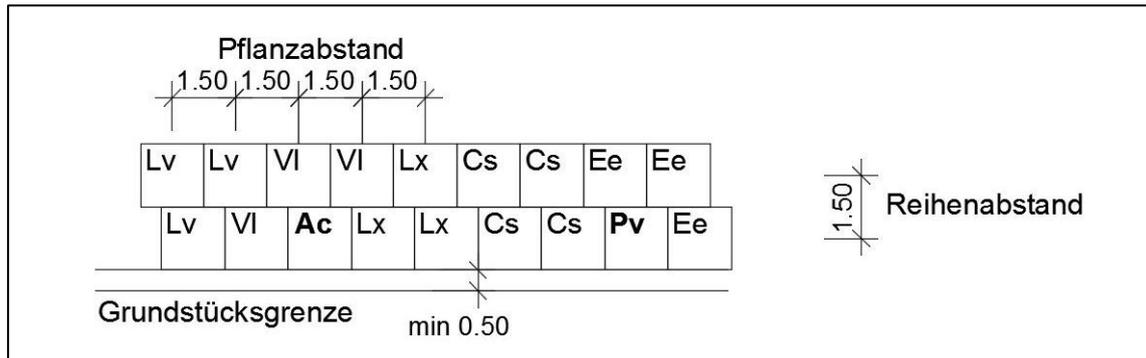
Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

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 Kinderspielflächen, 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)

**Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünungen:
(14 m Schema)**



Sträucher

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel)	4 Stück
Ee	=	Eunoymus europaeus (Pfaffenhütchen)	3 Stück
Lv	=	Ligustrum vulgare (Liguster)	3 Stück
Lx	=	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	3 Stück
VI	=	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	3 Stück
Gesamt			16 Stück

Bäume/Heister

Ac	=	Acer platanoides (Spitzahorn)	1 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)	1 Stück
Gesamt			2 Stück

Empfohlene Mindestpflanzgrößen:

Verpflanzter Strauch 60 – 100 cm
 Verpflanzter Heister 125 – 150 cm
 Pflanzabstand 1,00 – 1,50 m
 Reihenabstand 1,00 – 1,50 m