

Der

## **MARKT WILHERMSDORF**

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

### **die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans „Einkaufsmarkt – Bahnhofstraße“ zur Errichtung einer Eismanufaktur mit Eiscafé im „Alten Bahnhof“ mit integriertem Grünordnungsplan**

(Verfahren gem. § 13a BauGB)

als

## **SATZUNG**

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan vom 29.07.2019, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 718 der Gemarkung Wilhermsdorf.

### **§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Es wird im Planungsgebiet ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 2.2 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.
- 2.3 Im Mischgebiet sind folgende Arten der baulichen Nutzungen grundsätzlich unzulässig:
  - Gartenbaubetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
  - Tankstellen im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
  - Vergnügungsstätten im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, auch nicht ausnahmsweise im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO

### **§ 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 den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie den im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten max. zulässigen Vollgeschossfestsetzungen.

#### **§ 4 – Überbaubare Grundstücksflächen**

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO über Festlegungen von Baugrenzen entsprechend der Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans bestimmt.
- 4.2 Vordächer, Einhausungen oder vergleichbare bauliche Anlagen dürfen das Baufenster um bis zu 1,50 m nach Westen und Osten sowie 1,00 m in Norden überschreiten.
- 4.3 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ohne Wohnräume, die bestehenden Laderampen sowie Stellplätze sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

#### **§ 5 – Stellplätze**

Für die im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan vereinbarten geplanten Nutzungen sind im Planungsgebiet mindestens fünf notwendige Stellplätze im Planungsgebiet herzustellen. Für alle anderen zulässigen Nutzungen gilt im Übrigen:

Für Wohnbebauungen sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung des Markts Wilhermsdorf vom 21.08.1998 zu errichten. Soweit durch die zuvor genannte Stellplatzsatzung des Markts Wilhermsdorf keine Festsetzungen über die erforderliche Anzahl von Stellplätzen für einzelne Nutzungen getroffen wurden, sind die notwendigen Stellplätze für die jeweilige Nutzung entsprechend der Verordnung über den Bau und den Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) des Landes Bayern, zuletzt geändert am 07.08.2018, zu ermitteln, nachzuweisen und zu errichten.

#### **§ 6 – Dächer**

- 6.1 Im Planungsgebiet sind Flach-, Sattel- und Walmdächer zulässig.
- 6.2 Für die Dacheindeckung der Sattel- und Walmdächer sind rote, braune, graue oder schwarze Farbtöne zulässig, sowie Eindeckung aus Metall (z. B. Kupfer, Titanzink), jedoch nicht aus elementarem unbeschichtetem Metall (Gewässerschutz). Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen. Ausnahme hiervon bilden Eindeckungen mit Solarthermie und Photovoltaikanlagen.

#### **§ 7 – Örtliche Bauvorschriften**

Zu den angrenzenden Bahnflächen ist eine Einfriedung mit einer Höhe von mind. 1,60 m über Gelände und einer maximalen Höhe von 2,00 m (einschließlich Sockel) zu errichten. Die Einfriedung muss in Höhe und Zustand geeignet sein, den Zugang zu den Bahnflächen für Unbefugte zu verhindern. Sie darf auch in geschlossener Ausführung errichtet werden. Im Übrigen dürfen Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Flächen eine Gesamthöhe einschließlich Sockel von 1,20 m über Gelände nicht überschreiten. Sie sind als offene Einfriedungen auszuführen. Verblendungen mit Sichtschutzmatten oder ähnlichen sind unzulässig. Eine Hinterpflanzung mit Hecken ist zulässig.

#### **§ 8 – Immissionsschutz**

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionstechnischen Untersuchungen der Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft BIG, Röthenbach a.d. Pegnitz Bericht Nr. 1905/2509A vom 11.10.2019 zu Grunde.

- 8.1 Bauliche Maßnahmen  
Für die geschlossene Außenhülle der neuen Gebäudeteile sind zukünftig folgende bewertete Schalldämm - Maße  $R_{w,R}$  als *Mindestanforderungen* im eingebauten Zustand zu gewährleisten:

Schallimmissionsschutz:

- Außenwände Eisdielen:  $R_{w,R} = 45$  dB
- Dachfläche Eisdielen:  $R_{w,R} = 45$  dB
- Dachfläche Manufaktur:  $R_{w,R} = 40$  dB
- Außenwände Manufaktur:  $R_{w,R} = 45$  dB
- Fenster / Glasfassaden zu:  $R_{w,R} = 30$  dB im geschlossenen Zustand
- Außentür Nord Manufaktur:  $R_{w,R} = 20$  dB

Schallschutz gegen Außenlärm:

- Außenwände Räume OG:  $R_{w,R} = 56$  dB
- Fenster OG:

Raumart	Fassade	erf. $R_{w,R}$ in dB
Büro / Küche 1. OG	Südost	36
	Südwest	36
Balkontür	Südwest	34
	Nordwest	34
Wohnen / Küche 2. OG	Südwest	36
	Südwest	36
Schlafen 2. OG	Südwest	34
	Nordwest	34

*Hinweis: Zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung der Räume wird empfohlen, die Aufenthaltsräume mit an den zu erwartenden Außenlärmverhältnissen tags und nachts angepassten schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.*

8.2 Organisatorische Maßnahmen

Die als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung zur Verfügung gestellten Angaben des Vorhabenträgers zu den künftigen Betriebszeiten u. Nutzungen sind Bestandteil des schalltechnischen Gutachtens vom 11.10.2019. Sie müssen zwingend beachtet und eingehalten werden. Bei wesentlichen Änderungen der späteren Betriebssituation (insbesondere möglicher Nachtaktivitäten) ist eine ergänzende rechentechnische Überprüfung erforderlich. Die Warenanlieferung und die Restmüllentsorgung sind nur am Tage in der Zeit ab 7.00 Uhr bis maximal 20.00 Uhr zulässig. Lärmintensive Ladevorgänge sind dabei auf der Ladezone zu vermeiden.

Für die Eismanufaktur wird während der Betriebszeit von einem Innen- bzw. Geräuschpegel von maximal 75 dB(A) ausgegangen. Sollte der künftige Betrieb der zur Eisherstellung benötigten Geräte einen höheren Geräusch- / Störpegel verursachen, so sind bereits im Vorfeld Maßnahmen zur Pegelbegrenzung (z.B. schallabsorbierende Maßnahmen) zu ergreifen oder alternativ lärmreduzierte Arbeitsgeräte auszuwählen.

8.3 Begrenzung Schallabstrahlung der haustechnischen Anlagen

Die vorgesehenen haustechnischen Anlagen müssen in ihrer schallimmissionstechnischen Auswirkung durch die Festlegung eines maximalen Schalleistungspegels  $L_{WA,max}$  wie folgt begrenzt werden:

**Maximale Schalleistungspegels  $L_{WA,max}$ <sup>4</sup>:**

Gerätebezeichnung	Lage/Orientierung	Einwirkzeiten tags/nachts	Dauerbetrieb Tagsüber	Dauerbetrieb nachts
		in Std.	$L_{WA}$ in dB(A)	$L_{WA}$ in dB(A)
Abgaskamin Gebäudeheizung	Dach Manufaktur	16/1	75	70
Kühlung / Kleinkälte 2x	Manufaktur Nord	je rund 16/1	je 70	je 65

Die Abgasgeräusche und die Kälteanlagen dürfen dabei künftig auch keine tieffrequenten Schallanteile aufweisen. Darauf muss bei der Auswahl der Anlagen unbedingt geachtet werden. Werden künftig weitere Anlagen und Komponenten zur Lüftungs- und Kältetechnik vorgesehen, so müssen für diese entsprechende Schallschutzmaßnahmen (z.B. Kapselungen, schalldämpfte Zu- und Abluftöffnungen oder eine immissionsortabgewandte Anordnung dieser etc.) vorgesehen werden. Deren schalltechnische Dimensionierung sind dabei von einem Fachbüro vorzunehmen, um auch zukünftig dauerhafte Unterschreitungen der genannten Grenzwerte am Tage und vor allem in der Nacht gewährleisten zu können.

*Hinweis: Die Einhaltung der aufgeführten Immissionsrichtwertanteile für die haustechnischen Anlagen ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren gem. den Maßgaben der Bauvorlagenverordnung nachzuweisen.*

## **§ 9 – Grünordnung**

### 9.1 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Soweit anderweitige Vorschriften oder Maßgaben dem nicht widersprechen, als naturnahe und versickerungsoffene Grünflächen anzulegen und zu gestalten. Die bestehenden Bäume und Gehölze sind, soweit möglich, zu erhalten. Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum-untypische Thujahecken sowie Nadelbäume.

*Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Dies betrifft insbesondere Abstände zu den angrenzenden Bahnflächen*

### 9.2 Stellplatzflächen

Die Stellplatzflächen sind, soweit andere Gründe dem nicht widersprechen, mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

### 9.3 Bei der Planung und Ausführung von Baumstandorten sind die Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW – Regelwerk zu den bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

## **§ 10 – Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.01.2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

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

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind:

- Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung gem. DIN 18005 und TA Lärm, Bericht Nr. 1905/2509A vom 11.10.2019, erstellt durch Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach an der Pegnitz

*Hinweis: 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.*

## **§ 11 – Rechtskraft**

Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Bahnhofstraße“ in Wilhermsdorf zur Errichtung einer Eismanufaktur mit Eiscafé im „Alten Bahnhof“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 08.11.2019  
Zuletzt geändert am 24.01.2020

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.  
Alnus glutinosa Schwarz-Erle

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.

Prunus avium Vogelkirsche  
Prunus mahaleb Steinweichsel  
Pyrus communis Gartenbirne  
Pyrus pyraeaster Wildbirne  
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche  
Sorbus domestica Speierling  
Sorbus indermedia 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 \*

*Sträucher < 2 m:*

Berberis i.A \* Berberitze \*  
Cythis scoparius Besenginster  
Ribes alpinum Alpenjohannisbeere  
Ribes i.A. Johannisbeere i.A.

Rosa i.A. niedrig Rose i.A. niedrig  
Spirea i.A. Spirea i.A.  
Symphoricarpos i.A. /i.S. \* Schneebeere \*

### 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 Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Dokumentation des Bundesinstituts für Risikobewertung (BfR): „Risiko Pflanze – Einschätzung und Hinweise“, aktueller Stand 2017 und Veröffentlichungen der Informationszentrale gegen Vergiftungen Bonn (www.gizbonn.de), zuletzt eingesehen am 10.09.2018, entnommen werden).

**Empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten 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 m<sup>2</sup>, mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm