A. PLANTEIL

B. PLANZEICHEN

1. **Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. **Art der baulichen Nutzung**
GE Gewerbegebiet
GEe Gewerbebegiet eingeschränkt

3. **Maß der baulichen Nutzung**
Nutzungsschablone

GE	WH 7,00 m
GRZ 0,8	BMZ 3,5
a	FD

Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlage Wandhöhe als Höchstmaß festgesetzt
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
Bauweise	Dachform

Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeinschrieb
WH 7,00 m z.B. Wandhöhe einer baulichen Anlage bezogen auf Straßenanschlusshöhe als Höchstmaß festgesetzt
0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt
3,5 Baumassenzahl als Höchstmaß festgesetzt
Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

4. **Bauweise**
a Abweichende Bauweise

5. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Baugrenze

6. **Dachformen und Dachneigung**
FD Bei Neubauten Flachdach bzw. flach geneigtes Dach 15° Neigung zugelassen

7. **Flächen für Nebenanlagen**
Fläche für bestehende private Stellplätze, Carports, Garagen und sonstige zugelassene Nebenanlagen
Fläche für geplante private Stellplätze
Ga Garage

8. **Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
Sichtfeld

9. **Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie
Geplanter Gehweg
Fahrbahn
Öffentliches Verkehrsbegleitgrün
Öffentliche Parkierungsfläche

10. **Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
Elektrizität - Trafostation
PW Pumpwerk

11. **Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**
Vorhandene 20 kV-Elektrizitätsleitung der N-ERGIE Netz GmbH unterirdisch
Vorhandene 20 kV-Elektrizitätsleitung der N-ERGIE Netz GmbH oberirdisch (wird verlegt)
Baubeschränkungsbereich für die Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH
Bewuchsbeschränkungsbereich für die Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH

12. **Grünflächen**
Ö Öffentliche Grünfläche
P Private Grünfläche

13. **Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**
Regenrückhaltebecken (RRB) / Regenklärbecken (RKB)
Wasserschutzzone (WSZ) IIIa
Wasserschutzzone (WSZ) IIIb

14. **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**
Flächen für Aufschüttungen

15. **Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**
Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

16. **Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
A 1 Ausgleichsflächen
CEF CEF-Flächen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen
Abgrenzung CEF-Fläche
Bestehender Baum, Strauch (zu erhalten)
Geplanter Baum
Geplante Strauchpflanzung
Kombiniertes Sommer-/Winterquartier

17. **Sonstige Planzeichen und Hinweise**
Mit Leitungsrecht zu belastende, private Fläche für bestehenden Regenwasserkanal
Geplanter Kreisverkehr
Höhenlinie
Vorhandene Grundstücksgrenzen
Geplante Grundstücksgrenzen
218 Flurstücksnummer
Bestehende Böschung
Zu beseitigender Baum
Gebäude bestehend
Vorgeschlagene unverbindliche Anordnung von Gebäuden
5,00 Maßkette mit Maßangabe in Metern

Die Marktgemeinde Dürrwangen erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),
- des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737)

folgende Satzung über den

Bebauungsplan
1. Änderung Gewerbegebiet "Lerchenbuck"
mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht
in Dürrwangen

§ 1: Geltungsbereich
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 13.11.2020 mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 13.11.2020.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
- im Norden durch die Fl.Nr. 1608 (Teilfläche), im Osten durch die Fl.Nr. 1656, 1680 (Teilfläche), 1675 (Teilfläche), 1668 (Teilfläche) und 1678, im Süden durch die Fl.Nr. 1683 (Teilfläche) und 1656/1 (Teilfläche), und im Westen durch die Fl.Nr. 1246/24 (Teilfläche) - der Gemarkung Dürrwangen

und beinhaltet folgende Flurnummern:
Fl.-Nr. 1608 (Teilfläche), 836, 836/1, 836/2, 1656/5, 1681, 1682, 1682/1, 1656/1 (Teilfläche), 1656/2, 1656/3, 1656/4, 1656/6, 1680 (Teilfläche), 1675 (Teilfläche), 1668 (Teilfläche), 1246/24 (Teilfläche), 1683 (Teilfläche) und 1679 - der Gemarkung Dürrwangen.

§ 2: Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan 1. Änderung Gewerbegebiet "Lerchenbuck" in der Fassung vom 13.11.2020, der A. Planteil, die B. Planzeichen, die C. Textlichen Festsetzungen und die Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise bilden den Bebauungsplan 1. Änderung Gewerbegebiet "Lerchenbuck".

§ 3: Inkrafttreten:
Der Bebauungsplan 1. Änderung Gewerbegebiet "Lerchenbuck" (s. § 2) wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich.

Marktgemeinde Dürrwangen, den 12.07.2021 ....
Jürgen Konsolke, 1. Bürgermeister

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)**

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lager- und Abstellplätze bis 500 m² Größe und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Bauwerke für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
- Selbstständige Lager und Abstellplätze, die größer als 500 m² sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke als Freianlagen

In dem Gewerbegebiet können gemäß § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Mit einem Bauantrag ist nachzuweisen, dass die Schutzwürdigkeit der geplanten Wohnung zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig möglichen Gewerbebetrieben führt.
Bei einem Bauantrag mit Wohnung ist ein schalltechnisches Gutachten einzureichen, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm am Wohnhaus im Gewerbegebiet nachweist.

Gemäß § 1(6) Ziff. 1 und (9) BauNVO sind folgende Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten aller Art

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind:
1. Einzelhandel ausschließlich auf Fl.-Nr. 1682/1 und Fl.-Nr. 1682 mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs und mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs (gemäß Anlage 2 der Begründung des LEP).
2. Alle Nutzungen wie im angrenzenden Gewerbegebiet (GE) unter Ziff. 1.1.1 aufgeführt.

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe
- Auf Fl.-Nr. 1682/1 und Fl.-Nr. 1682 Einzelhandel mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs (gemäß Anlage 2 der Begründung des LEP).

Hinweis:
Mit dem Bauantrag für Neubauten im Gewerbegebiet ist der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erbringen und ein Freiflächengestaltungsplan zum Nachweis der Einhaltung der grünordnerischen Vorgaben vorzulegen.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 und 21a BauNVO)
Im gesamten Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:
1.2.1 durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die bestimmt wird,
1.2.1.1 durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen,
1.2.1.2 durch die für das jeweilige Gebiet festgesetzte Grundflächenzahl GRZ.
1.2.2 durch die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, die bestimmt wird,
1.2.2.1 durch die als Höchstmaß festgesetzte Wandhöhe WH, bezogen auf die Straßenanschlusshöhe;
dabei wird die Wandhöhe bestimmt durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Punktuelle Überschreitungen der max. zulässigen Wandhöhenangabe sind bis zu 2,00 m zulässig. Die anteilige Überschreitung darf max.10% der Grundfläche des Gebäudes einnehmen.
1.2.2.2 durch die für das Gebiet als Höchstmaß festgesetzte Baumassenzahl BMZ.

1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
Die im Plan festgesetzte abweichende Bauweise regelt sich nach § 22 (2) in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO.
Abweichend von der offenen Bauweise wird für die "abweichende Bauweise" (a) festgesetzt, dass eine Überschreitung der gemäß § 22 (2) BauNVO höchstzulässigen Baukörperabmessungen bis max. 75 m zugelassen ist.

1.4 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt.
1.4.2 Für den Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes wird festgesetzt, dass hierauf Pkw-Stellplätze sowie ihre Zufahrten und / oder untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO, mit Ausnahme von Nebenanlagen für Tierhaltung bzw. Kleintierhaltung gemäß § 23 (5) BauNVO, zugelassen sind.
Die zulässige Baumasse darf nur um die Baumasse notwendiger unterirdischer Garagen erhöht werden (§ 19 (4) und § 21 a (5) BauNVO).

1.5 **Flächen für Tiefgaragen, Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und zugehörige Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit § 12 (6), § 14 und § 23 BauNVO)
1.5.1 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und die zugehörigen Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach den Regelungen gemäß Punkt 1.4.2 zulässig, jedoch nicht auf der festgesetzten privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen.
1.5.2 Private Stellplätze auf Baugrundstücken im Gewerbegebiet sind so anzulegen, dass sie nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus anzufahren sind. Die Breite der Ausfahrten auf öffentliche Verkehrsanlagen ist auf max. 10,0 m beschränkt.

1.6 **Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 (1) 10 und (6) BauGB)
Die im Plan ausgewiesenen Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und von sichtbehindernden Gegenständen oder Einbauten, die höher als 0,80 m über Geländeniveau sind, freizuhalten. Baumhochstämme sind zulässig.

1.7 **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)
Im Plan sind die Verkehrsflächen mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt.

1.8 **Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 (1) 12 und 13 BauGB i.V. mit Art. 81 (1) 1 BayBO)
1.8.1 Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine Versorgungsfläche für eine Trafostation und ein Pumpwerk festgesetzt.
1.8.2 Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Leitungen und Anlagen sind unterirdisch oder innerhalb der Gebäude zu verlegen bzw. anzuordnen.
1.8.3 Ver- und Entsorgungsleitungen sind in mindestens 2,5 m Entfernung von den im Plan festgesetzten Baum- und Gehölzstandorten anzuordnen. Sollte dieser Mindestabstand im Ausnahmefall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen in der jeweiligen Zuständigkeit des Leitungsträgers vorzusehen.

1.9 **Grünflächen** (§ 9 (1) 25 BauGB)
1.9.1 Im Bereich der Erschließungsstraße werden kleine öffentliche Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) festgesetzt, die mit einer regionalen Saatgutmischung mit einem Blumenanteil von mind. 50 % einzusäen sind. Diese Flächen sind jeweils häftig im Herbst und im darauffolgenden Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren, das Mulchen der Flächen sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
An den im Planteil gekennzeichneten Standorten sind Bäume entsprechend der Festsetzung 1.12.3.1 zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu erhalten.
1.9.2 Auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist eine Ansaat mit regionalem Saatgut vorzunehmen. Der Oberboden in diesem Bereich ist mit einer Stärke von ca. 10 cm aufzutragen und die Ansaat mit einer reduzierten Aufwandsmenge vorzunehmen, um einen lückigen Bewuchs zu erreichen. In diesem Bereich um das Regenrückhaltebecken werden die drei kombinierte Sommer-/Winterquartiere für Zauneidechsen (CEF 2) angelegt, die umgebenden Flächen dienen als Nahrungshabitat und sind jeweils häftig im Juli und im September eines jeden Jahres zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren, das Mulchen der Flächen sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
1.9.3 Alle Flachdächer von Garagen unter Gelände (Tiefgaragen) sind im nicht überbauten Bereich mit Bodenmaterial zu überdecken, zu begrünen und dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten. Überdeckung mit Oberboden bzw. Kultursubstrat. Mindeststärke:
- Grasdach 20 cm
- Sonstige Staudenpflanzung (intensiv) 30 cm
- Gehölzstandorte (Sträucher je nach Größe) 40-60 cm

1.10 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 (1) 16 BauGB).
Oberflächenwasser von Dachflächen, öffentlichen Straßenflächen, Parkierungsanlagen, Lagerplätzen und befestigten Betriebsflächen ist, dem geplanten Regenwasserkanal über das vorgeschaltete, geplante Regenklärbecken (RKB) dem geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) zuzuleiten.

1.11 **Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 (1) 24 BauGB).
Emissionskontingente
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK,i,k}$ tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
TF 1	60	50
TF 2 und 3	55	40
TF 4	60	40

Teilfläche 4 (TF 4)
Kundenparkplatz und Lieferverkehr
Die Kundenfahr- und Lieferverkehre sind ausschließlich innerhalb des Beurteilungszeitraumes tags von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr abzuwickeln.

Haustechnische Anlagen, Kälte-, Klima- und Lüftungstechnik
Nachfolgend aufgeführte Immissionsrichtwertanteile, die durch den gleichzeitigen Betrieb haustechnischer Anlagen (Summe aller Anlagen) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden dürfen, sind während der Tag- und Nachtzeit einzuhalten:
- Immissionsorte im Allgemeinen Wohngebiet tags/nachts L_{IRWA} = 45/30 dB(A)

Technische Anlagen sind grundsätzlich nach dem Stand der Technik zu planen. Tonhaltige Geräuschanteile sind zu vermeiden. Sollten im Ausnahmefall an den Immissionsorten tonhaltige Geräuschanteile nicht vermeidbar sind, ist dies zusätzlich durch einen Zuschlag gemäß TA Lärm zu berücksichtigen.

Teilflächen 2, 3 und 4 (TF 2, 3 und 4)
Begrenzungen der zulässigen Immissionen, welche zu Einschränkungen gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe oder zu Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet führen können, sind in Richtung des Wohngebietes, westlich des Bebauungsplangebietes - insbesondere im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) - zu erwarten.
Auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z.B. Parkplätze, Anlieferzonen, technische Anlagen, Lüftungsöffnungen etc.) ist zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und gegebenenfalls vom Gelände zu nutzen.

Es wird auf die schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Sorge, Nürnberg, zum geplanten Lebensmittelmarkt vom 09.07.2020 und zum Bebauungsplan 1. Änderung Gewerbegebiet "Lerchenbuck" vom 29.07.2020, verwiesen.

1.12 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)
1.12.1 Erhaltungsgebot Baum- und Gehölzbestände
Die im Plan zur Erhaltung vorgesehenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu sichern. Rüttelplatteneinsatz ist im Wurzelbereich der Gehölze untersagt.
1.12.2 Ausgleichsflächen
1.12.2.1 Als Ausgleichsfläche A 1 gilt eine Teilfläche von Fl.-Nr. 1493, Gmkg. Dürrwangen mit ca. 3800 m², die als Storchenbiotop den ökologischen Funktionen entsprechend zu gestalten ist.
1.12.2.2 Als Ausgleichsfläche A 2 werden Teilflächen der Fl.-Nrn. 1504 und 1505, Gmkg. Dürrwangen mit einer Größe von ca. 12.000 m² festgesetzt. Auf der Fläche ist in einem Teilbereich mit ca. 4.000 m² die Ansaat einer regionalen Wiesensaatgutmischung vorzunehmen und auf einer Teilfläche von ca. 8.000 m² eine Ackerbuntbrache herzustellen; beide Teilbereiche sind dauerhaft zu pflegen. Zur Herstellung der Maßnahmen auf den Flächen und der dauerhaften Pflege wird auf die detaillierten Angaben im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes verwiesen, die zu beachten sind.
1.12.3 Pflanzgebote
1.12.3.1 Pflanzung von Laubbaum-Hochstämme mit Standortbindung
Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten entlang der Erschließungsstraße und der Hesselbergstraße sind Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen; die Anzahl ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung. Abweichungen von den gekennzeichneten Standorten sind falls erforderlich parallel zur Straßenlängsrichtung um bis zu 2,50 m zulässig. Die Pflanzfläche je Baum muss eine Größe von mind. 6 m² aufweisen, ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten und gegen Befahren zu schützen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.
Zu verwenden sind Baumarten der Artenliste A; alternativ können Obstbaum-Hochstämme gepflanzt werden, zur Sortenwahl wird auf die Liste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken „Empfehlenswerte Obstsorten für Mittelfranken" verwiesen.

Artenliste A
Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides 'Allershausen'	Spitzahorn 'Allershausen'
Corylus colurna	Baumhasel
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde 'Greenspire'

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mDb, StU 16-18 cm

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mDb, StU 16-18 cm

1.12.3.2 Baum- und Strauchpflanzungen auf privater Grünfläche
Auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze mit einer Breite von ca. 5,0 m ist eine Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Anzahl der Bäume ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung; die Standorte können falls erforderlich um bis zu 2,50 m verschoben werden, jedoch nicht entfallen. Die Strauchhecke ist als dreireihige Pflanzung anzulegen mit einem Pflanzabstand in der Reihe von ca. 1,50 m und einem Reihenabstand von ca. 1,0 m. Der Anteil der dornreichen Straucharten (markiert mit *) muss mind. 30 % betragen, damit die Anforderungen der Vermeidungsmaßnahme V 2 (s. 1.12.4) erfüllt sind.
Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit einer Breite von ca. 3,0 m (im Norden zum Regenrückhaltebecken hin und im Süden zur Straße hin) ist eine zweireihige Strauchhecke zu pflanzen. Als Pflanzabstand in der Reihe ist ca. 1,0 m einzuhalten und als Reihenabstand ca. 0,8 m. Der Anteil der dornreichen Straucharten (markiert mit *) muss mind. 30 % betragen, damit die Anforderungen der Vermeidungsmaßnahme V 2 (s. 1.12.4) erfüllt sind.
Für die Pflanzung sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden, wie sie beispielhaft in Artenliste B aufgeführt sind.

Artenliste B
Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mDb, StU 16-18 cm

Straucharten

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata*	Zweigriffliger Weißdorn*
Crataegus monogyna*	Eingriffliger Weißdorn*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa*	Schlehe*
Rosa canina*	Hundsrose*
Rhamnus cathartica*	Kreuzdorn*
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

(* dornreiche Straucharten)
Mindestqualität: Strauch, 3xv, 60-100 cm, mind. 3 Triebe

1.12.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 9a (1) BauGB und § 44 (5) BNatSchG)
Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende zum Artenschutz nach § 44 (5) 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festzusetzen und zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen und Pflegevorgaben im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.
Maßnahmen zur Vermeidung
V 1 Durchführung der Beräumungsmaßnahmen (z. B. Abschieben von Oberboden) zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit der Vogelarten, d. h. nicht von Anfang März bis Mitte August
V 2 Pflanzung von Gebüschen mit einem mindestens 30 %-Anteil an Dornsträucher, insbesondere am künftigen Ostrand der Planungsfläche, als potenzielles Brutplatz-Angebot für Gebüsch und Hochstauden bewohnende Vogelarten (Goldammer), zur Vermeidung von langfristigen Lebensraumverlust
V 3 Zeitliche Beschränkung von Bau- oder Pflegezeiten: Erd- und Bodenarbeiten nur im Zeitraum Mitte August bis Ende September, je nach Witterungsverlauf kann dieser Zeitraum ggf. auch kürzer sein

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)
CEF 1 Anlage von Ersatzhabitaten für vier Feldlerchen-Brutpaare
Als CEF-Fläche werden Teilflächen der Fl.-Nrn. 1504 und 1505, Gmkg. Dürrwangen mit einer Größe von zusammen ca. 8.000 m² festgesetzt. Auf der CEF-Fläche ist eine Ackerbuntbrache herzustellen und dauerhaft zu unterhalten; zu Herstellung und Pflege sind die detaillierten Angaben im Umweltbericht zu beachten.
CEF 2 Anlage von mind. drei Ersatzlebensräumen für Zauneidechsen
Die Ersatzlebensräume werden im Bereich des Regenrückhaltebeckens angelegt. Hierzu sind drei kombinierte Sommer-/Winterquartiere mit umgebenden Nahrungsflächen anzulegen. Detaillierte Angaben zu Herstellung und Pflege der Ersatzhabitate und des Umfeldes sind im Umweltbericht enthalten und zu beachten.

1.13 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Verbindung mit der Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 (1) 26 BauGB)
Für öffentliche Verkehrsflächen evtl. auf privaten Grundstücksflächen erforderliche Böschungen und unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Rabattensteinen, Fundamente) sind zu dulden.

1.14 **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens** (§ 9 (1) 26 BauGB)
Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind nur in dem Umfang zulässig, wie dies zur Höheneinstellung des Regenrückhaltebeckens im Gelände erforderlich ist.

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO)

2.1 **Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen** (Art. 81 (1) 1 BayBO)
2.1.1 Übergeordnete Gestaltungsanforderungen im Bereich des Gewerbegebietes.
Die äußere Gestaltung der Gebäude in diesem Bereich ist nutzungsbezogen einfach und zweckmäßig zu halten. Neue Gewerbebauten haben sich mit Gebäudestellung, Bauformausbildung, Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild untereinander, höhenmäßig verträglich in die topographische Situation einzufügen.
2.1.2 Spezielle Anforderungen an die Baugestaltung.
2.1.2.1 Ergänzend zu den Festsetzungen von Dachform und Dachneigung wird festgesetzt, dass folgende Bedachungen zulässig sind:
- Ziegel
- Betondachsteine
- Extensiv begrünte Dächer
- Blechdeckung
- Pappdeckung
- Foliendeckung
- Glas

2.1.2.2 Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen (z.B. Scheibenputz oder feinkörniger Rauputz). Grell leuchtende Putzfarben oder Farbanstriche sind unzulässig.
2.1.2.3 Außenwandverkleidungen sind zulässig, wenn sie in Material und Farbe weder grell leuchtend noch reflektierend wirken.

2.2 **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke** (Art. 81 (1) BayBO)
2.2.1 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind landschaftsgerecht anzulegen und so zu erhalten. Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 800 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, hierzu wird auf die Artenliste A verwiesen; alternativ können Obstbaum-Hochstämme gepflanzt werden (s. 1.12.3.1). Auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume werden die auf den privaten Grundstücken entlang der Hesselbergstraße zu pflanzenden Bäume angerechnet. Es wird empfohlen, auch im Bereich von Kfz-Stellplätzen Baumpflanzungen vorzunehmen.
Die Pflanzfläche je Baum muss eine Größe von mind. 6 m² aufweisen, diese Flächen sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und gegen Befahren zu sichern.
2.2.2 Auf jedem Grundstück sind entlang der Grundstücksgrenzen zwischen Privatgrundstücken zweireihige Strauchhecken zu pflanzen. Als Pflanzabstand in der Reihe ist ca. 1,0 m einzuhalten und als Reihenabstand ca. 0,8 m. Für die Pflanzung sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden, hierzu wird auf die unter 1.12.3.2 enthaltene Artenliste B Straucharten verwiesen.
2.2.3 Notwendige Geländemodellierungen zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf sonstigen, nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis zu einer Böschungsneigung von max. 25% zulässig.
Ausnahmsweise können zur Geländesicherung Mauern bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen werden. Sie sind als Trockenmauer auszuführen und zu begrünen.
2.2.4 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2.3 **Gestaltung der Kfz-Stellplätze, Abstell- und Lagerplätze sowie Hofflächen auf Gewerbegrundstücken** (Art. 81 (1) 4 BayBO)
2.3.1 Kfz-Stellplätze, Abstell- und Lagerplätze, Gemeinschaftsanlagen einschließlich der notwendigen Zufahrten können mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen, z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-, Drain- oder Sickerfugen, wassergebundene Decken, ausgeführt werden, sofern keine wasserrechtlichen Vorschriften dem entgegenstehen.

2.4 **Müllbehälterstandplätze** (Art. 81 (1) 5 BayBO)
2.4.1 Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.
Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass sie außerhalb der Gebäude durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abgeschirmt, und aus Geruchsgründen geschlossen, aufgestellt werden.

2.5 **Einfriedung der Grundstücke** (Art. 81 (1) 5 BayBO)
2.5.1 Einfriedungen sind nur aus transparenten Materialien im Sinne von Maschendraht, Stabgitterstrukturen und dgl. (außer Stacheldraht) mit und ohne Bewuchs zulässig.
Einfriedungen können auch nur aus Bewuchs bestehen. (Laubholzhecken: z. B. Hainbuche, Liguster, Hartriegel, Heckenkirsche).
Ausgeschlossen sind sämtliche Holzmaterialien, Mauern, Palisaden, Sichtschutzmatten oder Formsteine sowie Plastikzäune.

2.6 **Werbeanlagen** (Art. 81 (1) 2 BayBO)
2.6.1 Fernwirksame Werbeanlagen aller Art sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
2.6.2 Werbeanlagen sind nur integriert an Gebäudefassaden zulässig. Je Leistungsstätte ist dabei je eine Werbeanlage und / oder ein Firmenlogo in einer Größe von max. 5,00 m² ausgerichtet zur öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.
2.6.3 Werbeanlagen müssen auf die architektonische Gliederung des Gebäudes bzw. des Gebäudekomplexes Rücksicht nehmen.
2.6.4 Werbeanlagen mit Lauf, Wechsel- oder Blinklicht, sich bewegende Werbeanlagen sowie Akustikwerbeanlagen sind unzulässig.
2.6.5 Spruchbänder sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.

2.7 **Dezentrale, alternative Energieversorgung**
2.7.1 Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.
2.7.2 Windenergieanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)

1 **Bauvorlagen**
1.1 Mit dem Bauantrag für Neubauten im Gewerbegebiet ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der detaillierte Angaben zu allen grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen enthält.
Der Freiflächengestaltungsplan bedarf der Baugenehmigung.
1.2 Werbeanlagen bedürfen der Baugenehmigung.

2 **Wasserschutzgebiet Haslach-Matzmannsdorf**
Das Baugebiet "Lerchenbuck" befindet sich teilweise in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Haslach-Matzmannsdorf. Folgende Auflagen sind deshalb einzuhalten:
- Bohrungen insbesondere zur Herstellung von Hausbrunnen oder thermischen Grundwassernutzungen (Wärmepumpen) sind nicht zulässig.
- Unterirdische Lagerung (Erdtanks) von wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig.
- Die Dichtheit von Abwasserleitungen (auch Hausanschlüsse) muss vor Inbetriebnahme und wiederkehrend durch Druckprüfung (oder gleichwertiges Verfahren) nachgewiesen werden.
- Die Versickerung von Regenwasser ist nur über die belebte Bodenzone zulässig.
- Die Verwendung von auswaschbaren oder auslaugbaren Baustoffen oder Auffüllmaterial ist nicht zulässig.
- Die Gründungssohle von Bauwerken muss über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

3 **Wasserwirtschaft**
3.1 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird über geplante Schmutzwasserkanäle der örtlichen Kläranlage zugeführt.
3.2 Anfallendes Drainagewasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.
3.3 Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser soll auf den Privatgrundstücken zurückgehalten werden. Auf jedem Grundstück soll eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2-3 m³ je 100 m² abflusswirksamer Dachfläche vorgesehen werden. Die Anlagen sind durch Überläufe an den geplanten Regenwasserkanal anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser aus den Zisternen für die Gartenbewässerung ist erwünscht.

4 **Fassadenbegrünung**
Wandflächen von ungegliederten und/oder fensterlosen Gebäudefassaden ab 50 m² sollen durch heimische standortgerechte Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden. Als Richtwert kann 1 Pflanze pro 3 lfm Wandfläche gepflanzt werden, auf ausreichend dimensionierte Pflanzflächen ist zu achten.
Verwendet werden können heimische standortgerechte Kletterpflanzen, die keine Rankhilfe benötigen (z. B. Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie) oder Rankpflanzen, die eine Rank- oder Kletterhilfe benötigen (z. B. Osterluzei, Gewöhnliche Waldrebe, Geißblatt, Immergrünes Geißblatt).

5 **Meldung von Ausgleichsflächen**
Gemäß Art. 9 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

6 **Landwirtschaft**
Emissionen, v. a. Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind von den zukünftigen Grundstückseigentümern zu dulden.

7 **Grenzabstand von Pflanzen**
Die Artikel 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten.
Danach ist bei der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

8 **Beleuchtung**
Die Außenbeleuchtung ist auf den notwendigen Umfang (auch zeitlich) zu begrenzen und so zu gestalten, dass ein möglichst geringer Anlockungseffekt für Insekten auftritt. Vorzugsweise sind als Lichtquellen LED-Lampen zu verwenden, die ein insektenfreundliches, UV-armes Lichtspektrum aufweisen. Die Installation soll möglich niedrig und als zielgerichtete Beleuchtung mit nach unten ausgerichteten Lichtkegeln erfolgen (keine Abstrahlung nach oben oder beleuchtete Wandflächen).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Dürrwangen hat in der Sitzung vom 10.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Lerchenbuck" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2020 hat in der Zeit vom 17.03.2020 bis 17.04.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2020 hat in der Zeit vom 17.03.2020 bis 17.04.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2020 bis 23.10.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2020 bis 23.10.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.11.2020 bis 04.01.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.11.2020 bis 04.01.2021 erneut beteiligt.
8. Die Gemeinde Dürrwangen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.01.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.11.2020 als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Dürrwangen, den 15.01.2021
.... (Siegel)
Jürgen Konsolke, 1. Bürgermeister

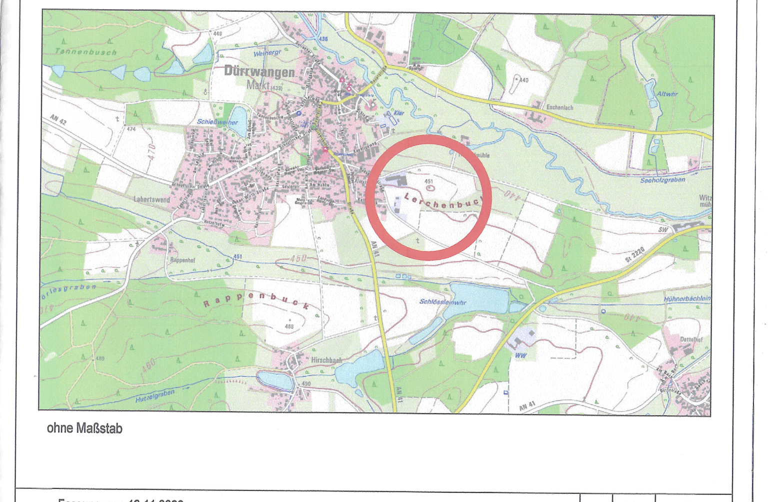
9. Ausgefertigt:

Marktgemeinde Dürrwangen, den 18.05.2021
.... (Siegel)
Jürgen Konsolke, 1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Lerchenbuck", in Dürrwangen, wurde am 12.07.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Marktgemeinde Dürrwangen, den 12.07.2021
.... (Siegel)
Jürgen Konsolke, 1. Bürgermeister

Marktgemeinde Dürrwangen
Bebauungsplan
1. Änderung Gewerbegebiet "Lerchenbuck"
mit Grünordnungsplan und Umweltbericht



ohne Maßstab

Fassung vom 13.11.2020
(Satzungsbeschluss)

Vorhabensträger: **Marktgemeinde Dürrwangen**
Landkreis: **Ansbach**

Marktgemeinde Dürrwangen, den 12.07.2021
1. Bürgermeister Jürgen Konsolke
Unterschrift, Siegel

	Datum	Name
entw.	11/2020	Ebert-Alsheimer
gez.	11/2020	Eckart
gepr.	11/2020	Härtfelder

HÄRTFELDER-IT GmbH
91555 Feuchtwangen, Ansbacher Strasse 20
Tel: 09852/9089-0 Fax: 09852/9089-8
91438 Bad Windsheim, Sch.-Münster-Str. 6
Tel: 09841/68998-0 Fax: 09841/68998-9