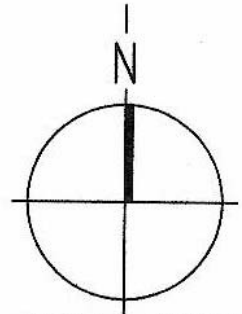


571139015

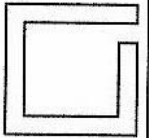
# MARKTGEMEINDE DÜRRWANGEN BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "LERCHENBUCK" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BP-BESTANDTEIL: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN VOM 02.07.2004  
ANLAGE: BEGRÜNDUNG VOM 02.07.2004



## GRÜNORDNUNGSPLANUNG

**TEAM 4** landschafts+ortsplanung  
kaus·bauernschmitt·enders·mehler  
Lange Zeile 8, 90419 Nürnberg  
Telefon: 0911/393570 Fax: 0911/332470  
e-Mail TEAM-4@t-online.de



## STÄDTEBAULICHE PLANUNG

RECHTSPLAN  
ENDGÜLTIGE FASSUNG

M 1:1000 | 02.07.2004 | 752.501

M:\CADSB\752\752.501.dwg

**FREIE PLANUNGSGRUPPE 7**

BURO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR  
CHRISTOPHSTRASSE 40 70180 STUTTGART  
TEL 0711/96782-0 FAX 0711/96782-20

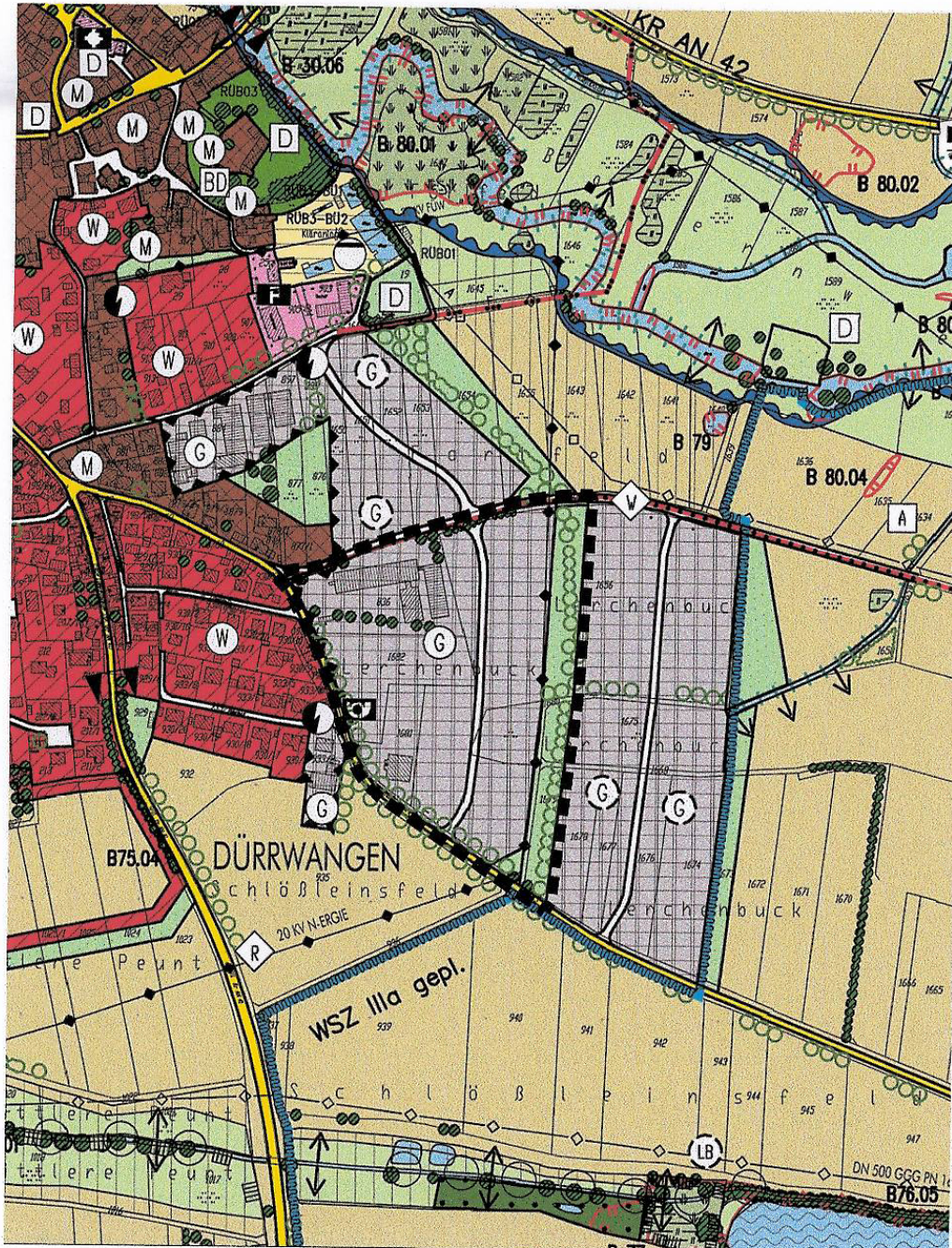
HALMBURGER HEUSER LERMANN A.U.J. MAYER-EMING SEEBURGER  
BECKMANN PECHLOFF ZEESE DIPL.-ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA SRL



AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT  
INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN VOM 16.12.2003  
ZUR ORIENTIERUNG



M 1:5000





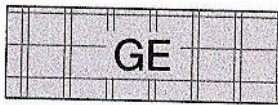
# MARKT DÜRRWANGEN

## BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "LERCHENBUCK"

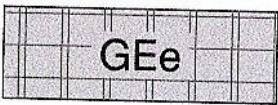
### ZEICHENERKLÄRUNG

für die Festsetzungen zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



**Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**  
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.1.1



**Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO)**  
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.1.2

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

Ergänzung in Textteil Ziff. 1.2

Höhen der baulichen Anlagen ( § 16, 17, 18 und 21 BauNVO)  
gemäß Planeinschrieb

TH 7,00 m

z. B. Traufhöhe, einer baulichen Anlage bezogen auf Straßenanschlußhöhe  
als Höchstmaß festgesetzt

0,6

Grundflächenzahl, GRZ, als Höchstmaß festgesetzt

3,5

Baumassenzahl, BMZ, als Höchstmaß festgesetzt



Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

#### Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, i. V. mit § 22 BauNVO sowie Art. 6 und 7 BayBO)

Ergänzung im Textteil Ziff. 1.3

o

Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

a

Abweichende Bauweise (§ 22 (2) i. V. mit § 22(4) BauNVO)

**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO sowie Art. 6 (8) und (9) und Art. 7 (1) BayBO)**  
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.4



Baugrenze festgesetzt (§ 23 (3) BauNVO)

**Dachformen und Dachneigung**  
Ergänzung im Textteil Ziff. 2.2.1

FD

Bei Neubauten Flachdach bzw. flach geneigtes Dach 15° Neigung zugelassen

**Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)**  
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.5

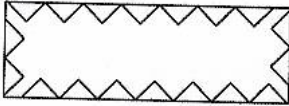


Fläche für bestehende private Stellplätze, Carports, Garagen und sonstige zugelassene Nebenanlagen

Ga

Garage

**Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 mit (6) BauGB)**  
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.6



Sichtfeld oder  
Schutzzone

**Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**  
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.7



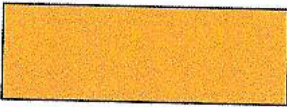
Strassenbegrenzungslinie



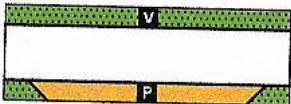
Gehwegfläche befestigt



Anwandweg für die Landwirtschaft



Fahrbahn



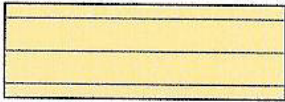
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkierungsfläche



Ein- bzw. Ausfahrt

**Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**  
(§ 9 (1) 12 und 13 BauGB i. V. mit Art 91(1)1 BayBO)  
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.8



Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen



Elektrizität

**Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**  
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.8.2 und 1.8.3

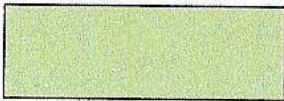


Vorhandene 20 KV-Elektrizitätsleitung des FÜW unterirdisch



Vorhandene 20 KV-Elektrizitätsleitung des FÜW oberirdisch

**Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**  
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.9



Öffentliche Grünfläche

**Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen  
und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)**  
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.10



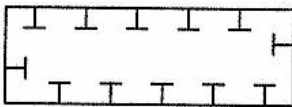
Sickermulde/Regenrückhaltung

**Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen  
zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-  
schutzgesetzes (§ 5 (2) 6 und § 9 (1) 24 BauGB)**  
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.11

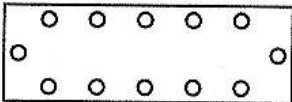


Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

**Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)**



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)  
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.12.2



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 (1) BauGB)

**PFLANZGEBOT A**

Pflanzgebot A mit Standortbindung  
Pflanzung von Großbäumen auf Verkehrsgrünflächen  
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.12.5.1

**PFLANZGEBOT B**

Pflanzgebot B  
Pflanzung von Großbäumen und Sträuchern  
Ergänzung im Textteil Ziff. 1.12.5.2



Bestehender Baum, Strauch (zu erhalten)



Geplanter Baum



Geplante Strauchpflanzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



## Sonstige Planzeichen und Hinweise

498,00

Geländehöhe bezogen auf NN

○ 457,2

Geländepunkt mit Höhenkote

455

Höhenlinie (Zähllinienabstand 5 m)

7.5

Höhenlinie (Zähllinienabstand 2.5 m)

6.

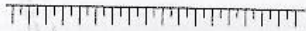
Höhenlinie (Höhenlinienabstand 1 m)

Vorhandene Grundstücksgrenze

Vorschlag für neue Grundstücksgrenze

218

Flurstücksnummer



Bestehende Böschungen



Zu beseitigender Baum



Hauptgebäude bestehend



Nebengebäude bestehend

## Füllschema

<b>G<sub>Ee</sub></b>	TH 7,00 m ü. Gelände
GRZ 0,6	BMZ 3,5
α	FD

Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlage Traufhöhe als Höchstmass festgesetzt
Grundflächenzahl	Baummassenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

**TEXTTEIL  
ZUM BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "LERCHENBUCK"  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN, MARKT DÜRRWANGEN**

**STAND 02.07.2004**

Die Marktgemeinde Dürrwangen erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - (GO FNBay RS 2020-1-1-I) i.V.m. § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB (Bek. vom 8.12.1986, BGBl. I S. 2253 in der zuletzt geänderten Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), sowie Art. 91 und Art. 91 i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Bayerische Bauordnung - BayBO (Bek. v. 04.08.1997, GVBl. S. 433) sowie des § 6 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der geänderten Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.1986 (GVBl. S. 135) folgende

**SATZUNG**

für den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Lerchenbuck" mit integriertem Grünordnungsplan samt textlichen Festsetzungen der Marktgemeinde Dürrwangen, Landkreis Ansbach.

**A RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253, in der zuletzt geänderten Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4.8.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I).
5. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
6. Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der geänderten Fassung der Bekanntmachung vom 16.7.1986 (GVBl. S. 135).

**B RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).

Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan M 1:1000, vom 02.07.2004.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Marktgemeinde Dürrwangen werden aufgehoben.



## **C PLANUNGSINHALT**

Der Bebauungsplan regelt nach § 30 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich.

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulich und grünordnerisch gewünschten Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

## **D 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 m<sup>2</sup> Größe und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Bauwerke für Sportliche Zwecke

Gem. § 1 (5) und (9) BauNVO sind nicht zulässig:

- Selbstständige Einzelhandelseinrichtungen sowie "outlet-factories" für folgende Branchen:
  - Baumarktspezifische Sortimente
  - Sport, Spiel, Hobby
- Selbstständige Lager und Abstellplätze, die größer als 500 m<sup>2</sup> sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke als Freianlagen

In dem Gewerbegebiet können gem. § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gem. § 1 (6) Ziff. 1 und (9) BauNVO sind folgende Ausnahmen gem. § 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)**

In dem Eingeschränkten Gewerbegebiet gem. § 8 (1) BauNVO sind alle Nutzungen wie im angrenzenden Gewerbegebiet unter Ziff. 1.1.1 aufgeführt zulässig, jedoch mit der Einschränkung, dass der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel für die Nachtzeit auf  $L_w'' 50 \text{ dB (A)/m}^2$  festgesetzt ist.

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 grünordnerischen Vorgaben aus Ziff. 1.9 und Ziff. 1.12 sowie Ziff. 2.1.2.4, Ziff. 2.3, 2.4, 2.5 und 2.6 der textlichen Festsetzungen vorzulegen.

## 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**

Im gesamten Bebauungsplangebiet 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 Traufhöhe TH, bezogen auf Straßenanschlusshöhe;  
  
dabei wird die Traufhöhe bestimmt durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. durch den oberen Abschluss der Außenwand, wenn diese über die Traufhöhe hinausragt.  
  
Punktueller Überschreitungen der max. zulässigen Traufhöhenangabe sind bis zu 2,00 m zulässig. Der Anteil der Überschreitung darf max. 10 % der Grundfläche des Gebäudes betragen.
    - 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 sowie Art. 6 und 7 BayBO)**
- 1.3.1 Offene Bauweise gem. § 22 (2) Bau NVO
- 1.3.2 Abweichende Bauweise
- 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 gem. § 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 sowie Art. 6 (8) und (9) und Art. 7 (1) BayBO)**
- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 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 gem. § 23 (5) BauNVO, zugelassen sind.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen oberhalb und/oder unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 v.H. überschritten werden, aber maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 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 u. 22 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 gem. Punkt 1.4.2 zulässig.
- 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 eine Breite von max. 10,0 m beschränkt.
- 1.5.3 Private Kfz-Stellplätze dürfen bis maximal 75 % ihrer Fläche versiegelt werden. Die Beläge sind wasserdurchlässig auszuführen, z. B. mit Rasenpflaster, Schotterrassen oder Rasengittersteinen.



- 1.6 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 mit (6) BauGB)**
- 1.6.1 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.
- 1.6.2 Die im Plan ausgewiesene Schutzzone der 20 KV-Freileitung der N-ergie ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.  
Eine Reduzierung der Schutzzone in Richtung Leitungsmaste ist in jedem Einzelfall mit der N-ergie abzustimmen.
- 1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- 1.7.1 Im Plan sind die Verkehrsflächen mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt. Die Höhenangaben der im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der rechtlichen Festsetzungen.
- 1.7.2 Im Bereich der Verkehrsflächen sind die vorhandenen und geplanten Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den Gewerbegrundstücken in ihrer Lage und Breite dargestellt.
- 1.7.3 Öffentliche Kfz-Stellplätze dürfen bis maximal 75 % ihrer Fläche versiegelt werden. Die Beläge sind wasserdurchlässig auszuführen, z.B. mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteinen.
- 1.8 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 12 und 13 BauGB i.V. mit Art. 91 (1) 1 BayBO)**
- 1.8.1 Innerhalb des Gewerbegebietes wird die Fläche für eine Trafostation festgesetzt.
- 1.8.2 Alle der Versorgung des Planungsgebietes dienenden Leitungen und Anlagen sind unterirdisch oder innerhalb der Gebäude zu verlegen bzw. anzuordnen.
- 1.8.3 Die über das Bebauungsplangebiet verlaufende 20 KV-Freileitung der N-ergie ist zu erhalten. Eine eventuelle Leitungsverbindung zu der Trafostationen ist zu verkabeln.
- 1.8.4 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) 15 BauGB)**
- 1.9.1 In Verbindung mit Verkehrsflächen werden kleinere öffentliche Grünflächen (Verkehrsrün) festgesetzt, die als Rasenstreifen anzulegen und an den im Plan festgesetzten Standorten mit Bäumen entsprechend dem Pflanzgebot A, Ziff. 1.12.5.1 der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten sind.

- 1.9.2 Darüber hinaus wird gem. § 9 (1a) BauGB öffentliche Grünfläche im Übergangsbereich zur freien Landschaft festgesetzt, die dem Ausgleich der mit der Entwicklung des Gewerbegebietes verbundenen Eingriffe dient.
- 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 (§ 5 (2) 7 und § 9 (1) 16 BauGB).**
- 1.10.1 Das Baugebiet "Lerchenbuck" befindet sich in der geplanten Schutzzone III B des künftigen 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.
  - 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.
- 1.10.2 Die neu herzustellenden Wasserflächen sind als Geländemulden möglichst naturnah anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.
- 1.10.3 Das auf Dächer und sonstige unbelastete Flächen auftreffende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken getrennt zu sammeln und entweder über ein offenes Grabensystem oder über Sickerungen den geplanten Geländemulden zuzuleiten.
- 1.10.4 Oberflächenwasser von Parkieranlagen, Lagerplätzen und befestigten Betriebsflächen ist, erforderlichenfalls vorgeklärt, in den Mischwasserkanal einzuleiten. Die Entwässerung dieser Flächen in die Geländemulden ist nicht zulässig.

- 1.11 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 (2) 6 und § 9 (1) 24 BauGB).**
- Die Nutzungsbeschränkungen beziehen sich auf die Lärmemissionen aus dem als eingeschränktes Gewerbegebiet abgegrenzten Bereich. Der dort maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel für die Nachtzeit beträgt  $L_w$  50 dB (A)/m<sup>2</sup>.
- 1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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 Die öffentliche Grünfläche gilt als Teil der Ausgleichsfläche im Sinne des § 8 a (1) BNatSchG. Sie ist den ökologischen Belangen entsprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dem Pflanzgebot B unter Ziff. 1.12.5.2 entsprechend vorzunehmen.**  
Folgende Fl. Nr. gelten als Ersatz- und Ausgleichsflächen (Teilbereiche): 1608, 1656, 1680, 1675, 1668, 1679 (alle Gemarkung Dürrwangen) sowie 1493 (Storchenbiotop).
- 1.12.3 Das auf Fl. Nr. 1493(Teilbereich), Gemarkung Dürrwangen, dargestellte Storchenbiotop ist den ökologischen Funktionen entsprechend als Flachgewässer zu gestalten, Größe: 3.800m<sup>2</sup>**
- 1.12.4 Die unter Pkt. 1.12.2 und 1.12.3 festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen werden nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den nachfolgend aufgeführten Eingriffsgrundstücken als Sammelausgleichsflächen und –maßnahmen zugeordnet – insgesamt 1,25 ha.**  
Eingriffsgrundstücke sind Fl. Nr. 1681, 1682, 1679 (Teil), 1680 (Teil), 1656 (Teil) – alle Gemarkung Dürrwangen.
- 1.12.5 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 und (6) BauGB)**
- Auf den im Plan angegebenen Bereichen bzw. an den im Plan eingetragenen Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Bund Deutscher Baumschulen) Pinneberg, 1995, entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 1.12.5.1 Pflanzgebot A, mit Standortbindung**  
Pflanzung von Großbäumen als Hochstämme, in offenen Pflanzflächen von mind. 10 m<sup>2</sup> Größe  
Hochstamm, 3xv, mDb, StU 16-18 cm  
Acer platanoides - Spitzahorn (entlang der Straße im Baugebiet).
- Abweichungen vom festgesetzten Baumstandort sind parallel zur Straßenlängsrichtung bis zu 2,50 m zulässig.



1.12.5.2 Pflanzgebot B, in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation  
Luzulo-Fagetum-(ärmere, sandige, trockenere Standorte)

1.12.5.2.1 für öffentliche Pflanzgebotsflächen

Pflanzung von Großbäumen als Hochstämme,  
Hochstamm, 3xv, mDb, StU 16-18 cm  
und

Strauchpflanzung

Str., 2xv, 100-125

Zu verwendende Gehölzarten:

Bäume:

*Aesculus hippocastanum* - Roßkastanie

*Acer platanoides* - Spitzahorn

*Acer campestre* - Feldahorn

*Betula pendula* - Sandbirke

*Carpinus betulus* - Hainbuche

*Fagus sylvatica* - Rotbuche

*Populus tremula* - Zitterpappel

*Prunus avium* - Vogelkirsche

*Quercus robur* - Stieleiche

*Salix caprea* - Salweide

*Sorbus aucuparia* - Vogelbeere

*Tilia cordata* - Winterlinde

*Ulmus carpinifolia* – Feldulme

Sträucher:

*Cornus sanguinea* - Hartriegel

*Corylus avellana* - Hasel

*Crataegus laevigata* - Zweigriffliger Weißdorn

*Ligustrum vulgare* - Liguster

*Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche

*Malus silvestris* - Holzapfel

*Pyrus communis* - Wildbirne

*Prunus spinosa* – Schlehe

*Rosa canina* - Hundsrose

*Rhamnus cathartica* - Kreuzdorn

*Sambucus racemosa* – Hirschholunder

**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 Rabbattensteinen, Fundamente) sind zu dulden.

## 2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO)**

### 2.1 **Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (Art. 91 (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:

- Extensiv begrünte Dächer
- Blechdeckung
- Pappdeckung
- Foliendeckung
- Glas

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserableitung sind unbeschichtete Metalldächer unzulässig.

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.

2.1.2.4 Wandflächen von ungegliederten und/oder fensterlosen Gebäudefassaden sind ab 50 m<sup>2</sup> Wandfläche mit Kletterpflanzen zu beranken. Dabei ist je 3 m Wandlänge eine Pflanze zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausreichende Wuchsbedingungen sind sicherzustellen.

Es sind ortsübliche Rankpflanzen zu verwenden, wie z.B. Wilder Wein (v. a. Selbstklimmer), Efeu, Knöterich, Glyzinie o.ä.

### 2.2 **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (Art. 91 (1) BayBO)**

2.2.1 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und so zu erhalten, soweit sie nicht als Gehfläche, Zufahrten, Stellplatzflächen, Garagen oder zulässige Nebenanlagen genutzt werden. Diese gärtnerisch gestalteten Flächen müssen mindestens 20 % der gewerblich nutzbaren Grundstücksfläche betragen. Auf diesen Grünflächen ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen (lt. Pflanzliste gem. Ziff. 1.12.5.2) Stammumfang 16-18 cm. Dabei ist ein min. 10 m<sup>2</sup> unversiegelter Wurzelbereich vorzusehen.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind 2-reihige Strauchpflanzungen anzulegen. Arten und Größen analog Pkt. 1.12.5.2.1.

Zulässig ist außerdem die Pflanzung von Obsthochstämmen, Hochstamm, 3xv, mB, StU 10-12

Apfelbäume:

Berlepsch, Brettacher, Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Dülmener Rosenapfel, Geflammerter Kardinal, Goldrenette von Blenheim, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Prinz Albrecht, Rheinischer Rambur, Roter Boskop, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Welschisner, Wettringer.

Birnbäume:

Bocs Flaschenbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneu, Mostbirne "Oberösterreicher", Pastorenbirne, Supertreux.

Kirschbäume:

Burlat, Große Prinzessin, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Regina, Schneiders späte Knorpelkirsche

Walnussbäume, Sämlinge

Fränkische Hauszwetschge

- 2.2.2 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.

### **2.3 Gestaltung der Kfz-Stellplätze, Abstell- und Lagerplätze sowie Hofflächen auf Gewerbegrundstücken (Art. 91 (1) 3 BayBO)**

- 2.3.1 Ab einer Anzahl von vier Kfz-Stellplätzen sind die Flächen mit Bäumen (Spitzahorn) zu überstellen. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum der o. g. Arten mit einem Stammumfang von 16-18 cm und min. 10 m<sup>2</sup> unversiegeltem Wurzelbereich (Pflanzbeet) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 2.3.2 Kfz-Stellplätze, Abstell- und Lagerplätze, Gemeinschaftsanlagen einschl. der notwendigen Zufahrten und Feuerwehzufahrten dürfen bis maximal 75 % ihrer Fläche versiegelt werden. Die Beläge sind wasserdurchlässig auszuführen, zum Beispiel mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder Rasengittersteinen.

- 2.3.3 Ausnahmen von Ziff. 2.3.2 sind bei entsprechendem Nachweis im Bauantrag für solche Flächen möglich, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Diese Flächen sind vollflächig zu befestigen und das dort anfallende Wasser sowie ggf. anfallende andere Flüssigkeiten sind einer betriebseigenen, den spezifischen Stoffen angepassten Abwasserbehandlungsanlage zuzuführen.

### **2.4 Müllbehälterstandplätze (Art. 91 (1) 3 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. 91 (1) 4 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: Hainbuche, Liguster, Hartriegel, Rotbuche, Heckenkirsche).  
Ausgeschlossen sind sämtliche Holzmaterialien, Mauern, Palisaden, Sichtschutzmatten oder Formsteine sowie Plastikzäune.

## **2.6 Werbeanlagen (Art. 91 (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 m<sup>2</sup> 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.

## **3. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen sowie Hinweise (§ 9 (6) BauGB)**

### **3.1 Bauvorlagen**

- 3.1.1 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.
- 3.1.2 Werbeanlagen bedürfen der Baugenehmigung.

### **3.2 Hinweise der N-ergie**

Im Schutzzonenbereich der über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden 20 KV-Freileitung der N-ergie dürfen Geländeänderungen nur mit Zustimmung der N-ergie erfolgen. Alle Baugesuche, die den Schutzzonenbereich der 20 KV-Freileitung berühren, sind der N-ergie zur Stellungnahme vorzulegen.

Für die Leitungstrasse besteht eine Bewuchsbeschränkung (keine Bäume).

### **3.3 Regenwasserbehandlung**

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser sollte entweder über ein offenes Grabensystem oder über Rigolen den vorgesehenen Geländemulden oder Gräben zugeleitet werden. Auf jedem Grundstück sollte eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2-3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Dachfläche vorgesehen werden. Die Anlagen sind durch Überläufe an die öffentlichen Gräben bzw. Mulden anzuschließen. (Die Entnahme von Brauchwasser aus den Zisternen für die Gartenbewässerung ist erwünscht.) Die Entwässerung der Betriebsstraßen, Lager- und Parkplatzflächen in die Geländemulden ist nicht zulässig.

## **4. INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

# VERFAHRENSÜBERSICHT

Der Marktgemeinderat von Dürrwangen hat in seiner Sitzung am 07.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Lerchenbuck" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Dürrwangen vom 06.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 15.10.2003 bis 17.11.2003 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 13.10.2003 bis 17.11.2003 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.04.2004 bis 28.05.2004 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Dürrwangen Nr. 404 vom 16.04.2004.

Die Marktgemeinde Dürrwangen hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 02.07.2007 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 02.07.2004 als Satzung beschlossen.

Dürrwangen, den *09.08.04* .....

*[Handwritten Signature]*  
.....  
Erster Bürgermeister



(Siegel)

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Lerchenbuck" vom *02.07.04* wurde gemäß § 10 Abs.3 am *09.08.04* im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Dürrwangen öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in Kraft.

## MARKT DÜRRWANGEN BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "LERCHENBUCK" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BP-BESTANDTEIL: PLANTEIL VOM 02.07.2004

ANLAGE: BEGRÜNDUNG VOM 02.07.2004

<b>GRÜNORDNUNGSPLAN TEXTTEIL ENDGÜLTIGE FASSUNG</b>		<b>TEAM 4</b> Büro für Landschafts- und Ortsplanung Lange Zeile 8, 90419 Nürnberg Tel.: 0911/393570, Fax: 0911/332470
<b>BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL ENDGÜLTIGE FASSUNG</b>		<b>FREIE PLANUNGSGRUPPE 7</b> Büro für Stadtplanung und Architektur Christophstraße 40, 70180 Stuttgart Tel.: 0711/96782-0, Fax: 0711/96782-20
	02.07.2004	752.502