

Die Gemeinde Emskirchen erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3624), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 683) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Recyclingzentrum

Zulässig sind ausschließlich Fuhrunternehmen für Erdbau einschließlich Bauschuttrecycling und Entsorgung mit den hierfür erforderlichen Anlagen (Werkstatthalle, Büroräume, Halle für Verbrauchsmaterialien, Schüttboxen), Lager- und Stellflächen. Im Sondergebiet sind ferner untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Stellplätze zu den jeweiligen Betriebsformen zulässig. Betriebswohnungen sind generell ausgeschlossen.

Anlagen nach Anlage 1 der 4. BImSchV sind zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belastungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden und
- Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belastungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen der Emissionsbegrenzung.

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO): 0,6

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze: Bei Gebäuden beträgt die maximale Wandhöhe 7,5 m, die maximale Gebäudehöhe 10,00 m über künftigen Gelände. An Gebäuden dürfen Dachaufbauten für haustechnische Anlagen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten. Überdachte Schüttboxen dürfen eine max. Gesamthöhe von 10,00 m über künftigen Gelände aufweisen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB, §§ 14, 22 und 23 BauNVO)

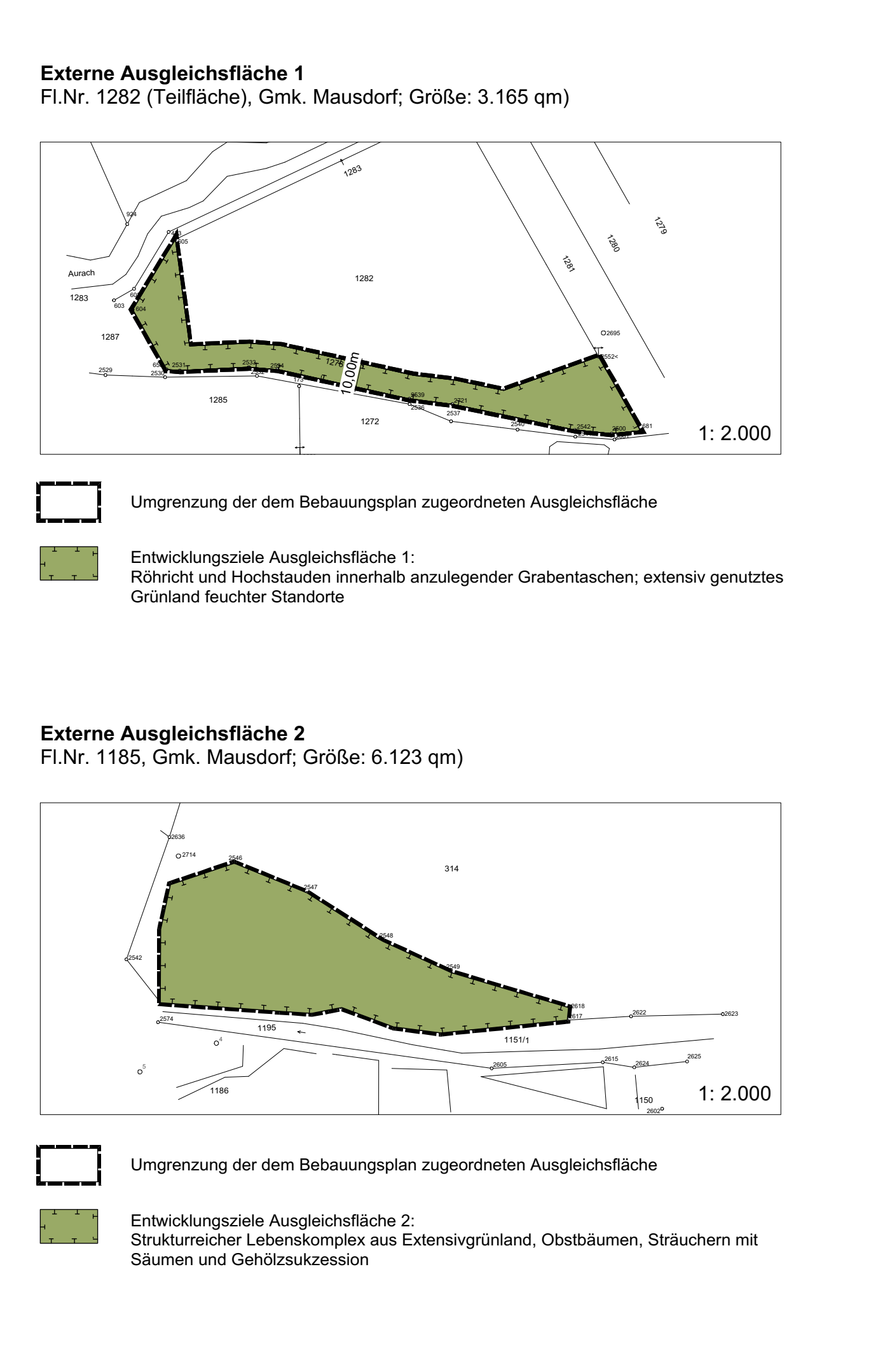
3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß bis zu 3 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
Es handelt sich um eine offene Bauweise, bei der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).
Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze und Flächen für Nebenanlagen in untergeordneter Weise zulässig.

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)**
- Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Recyclingzentrum
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Öffentliche Verkehrsflächen
 - Private Verkehrsfläche (Zufahrt Retentionsbecken)
- 4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
- Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
 - Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - zu erhaltender Obstbaum
 - Fläche für Winter-/Sommerquartiers Zauneindecke (CEF-Maßnahme)
- 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
 - Höhen in m ü. NN (ohne Hauswerkstätten)
- Hinweise**
- Grundstücksgrenzen nach Abschluss der derzeit im Bereich Maudorf laufenden Flurneueordnung (mit Flurnummern)
 - Biotope lt. amtl. Kartierung LFU mit Nummer
 - Landschaftsschutzgebiet (LSG)
 - 378 max. künftige Geländehöhe

- 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)**
- 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
- Die Durchführung von Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z.B. Entfernen von Gehölzen, Abschieben von Oberboden) hat außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.
 - Die Durchführung der Baustelleneinrichtenden Maßnahmen auf dem südlichen Acker hat außerhalb der Brutzeit der Felderliche zwischen Anfang September und Ende Februar oder nach Durchführung geeigneter Vergrünungsmaßnahmen (Herstellung einer Schwarzbrache) zu erfolgen.
- 4.2 Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen**
- Anlage eines optimierten Winter-/Sommerquartiers für die Zauneindecke samt Umfeld, bestehend aus Stein- und Asthaufen, Sandlinsen und extensiv genutzten Gras-Krautsäumen
 - Installation von drei Nistkästen für Feldsperlinge an bestehenden, zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet
 - Anlage von zwei Blühstreifen für die Feldlerche (vgl. Ausgleichsfläche/-maßnahme 3 unter B.4.3).
- 4.3 Zuordnung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB**
- Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen werden drei externe Ausgleichsflächen zugeordnet.
- Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf der Fl.-Nr. 1282, Gmk. Maudorf. Von dem Flurstück wird eine 3.165 qm große Teilfläche dem Eingriff durch den Bebauungsplan zugeordnet. Entwicklungsziele sind Röhrricht und Hochstauden innerhalb anzulegender Grabentaschen sowie extensiv genutzte Gras-Kraut-Stäume feuchter Standorte.
 - Die Ausgleichsfläche 2 befindet sich auf der Fl.-Nr. 1185, Gmk. Maudorf. Das Flurstück wird mit 6.123 qm vollständig dem Eingriff durch den Bebauungsplan zugeordnet. Entwicklungsziel ist ein struktureicher Lebenskomplex aus Extensivgrünland, Obstbäumen, Sträuchern mit Säumen und Gehölz Sukzession.
 - Die Ausgleichsfläche 3 (gleichzeitig CEF-Maßnahme für die Feldlerche) befindet sich auf der Fl.-Nr. 1097, Gmk. Maudorf. Von dem Flurstück werden zwei insgesamt 6.000 qm große Teilflächen dem Eingriff durch den Bebauungsplan zugeordnet. Entwicklungsziel ist ein Blühstreifen für die Feldlerche.
- Die Ausgleichsflächen 1 und 2 sind spätestens mit Baubeginn herzustellen. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme 3 ist zur Schaffung der Wirksamkeit vor dem eigentlichen baulichen Eingriff umzusetzen.
- 4.4 Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen**
- Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Vegetationsbestände sind die bestehende Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Abgehende Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze aus der Artenliste unter Festsetzung B.4.5 zu ersetzen.
- 4.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freiwachsende Baum-/Strauchhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen gem. der u.g. Artenliste zu pflanzen. Unbepflanzte Randzonen sind als naturnahe Gras-Krautsäume zu entwickeln. Die bestehende Obstbäume sind zu erhalten und in die Gehölzpflanzung zu integrieren.



- C. Weitere Festsetzungen**
- Dachform: Flachdach (FD), Satteldach (SD), Pultdach (PD). Flachdächer sind zu mind. 50% zu begrünen.
 - Dachneigung: 0-20 Grad.
 - Einfriedungen
Einfriedungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 2,0 m. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.
 - Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen zur Terrassierung des Geländes sind zulässig. Die dabei entstehenden Böschungen sind als naturnah begrünte oder bepflanzte Erdböschungen ausgebildet werden (vgl. Festsetzung B.4.5). Böschungeneigung max. 1:1,5. Anstehende Felsbereiche sind zu belassen. Stützmauern sind nur im unmittelbar für bauliche Anlagen notwendigen Umfang zulässig.
 - Dem Bauantrag sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen.
- Artenliste:**
- | | |
|--------------------------|--------------------|
| Großbäume | |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Pinus silvestris | Waldkiefer |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Mittelgroße Bäume | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sträucher | |
| Cornus sanguinea | Hartrieigel |
| Corylus avellana | Hassel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pflaflenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ribes alpinum | Berg-Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |
- 4.6 Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum oder LED-Lampen) zulässig.
- 4.7 Wo vom Nutzungszweck her möglich, sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.



- D. Sonstige Vorschriften**
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan von Team Schwarzott Ingenieurgesellschaft mbH, Cadolzburg in der Fassung vom Mai 2021 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- E. Hinweise:**
- Schallmissionen
Für das geplante Vorhaben wurden „Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung“ von der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, durchgeführt. Das Gutachten vom 06.11.2020 kommt zu dem Ergebnis, dass sich die vorgesehenen Anlagen hinsichtlich des Geräuschpegels verträglich in die Gesamterauschsituation einfügen. Die Verkehrslärmberechnungen führen zu dem Ergebnis, dass zwar eine Erhöhung der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen gegeben ist, durch die Planung aber keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Verkehrslärm resultieren. Die abschließende Nachweise und Regelungen erfolgen im Rahmen der Genehmigung nach BImSchG.
 - Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:
- Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
- Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
 - Denkmalpflege
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Emskirchen, den

.....
Sandra Winkelspecht
Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt
(Siegel) Markt Emskirchen, den

.....
Sandra Winkelspecht
Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Markt Emskirchen, den

.....
Sandra Winkelspecht
Erste Bürgermeisterin



Vorhabenträger: Spitzer GmbH

Vorentwurf

Markt Emskirchen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Recyclingzentrum Maudorf"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: cz | mm

datum: 20.05.2021 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de