

Die

STADT HILPOLTSTEIN

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist,

den

Bebauungsplan Nr. 31 mit integriertem Grünordnungsplan „Hochregallager Firma Klingele“

1. Änderung

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Planblatt) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Fl. Nr. 164 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 201 der Gemarkung Hofstetten.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Einzelhandelsnutzungen sind im Planungsgebiet unzulässig.
- 2.3 Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten im Sinne § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (Betriebswohnungen) sowie Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- 2.4 Im Teilbereich eG1b sind ausschließlich Gebäudeanbauten in Form von Vordächern, Andockschleusen u.ä. zulässig.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Höchstwerten für die Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

- 3.2 Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:
Für das Planungsgebiet werden entsprechend der Differenzierung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans max. zulässige Gebäudehöhen über dem jeweils festgesetzten Bezugspunkt über NormalHöhenNull (NHN) festgesetzt.

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten Brandwandüberstände etc.) dürfen, soweit andere Regelungen oder Vorschriften nicht entgegenstehen, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu maximal 1,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Hinweis: Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei baulichen Anlagen, welche keine Gebäude sind, gilt der höchste Punkt der Anlage als maßgebliche Höhe. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt bei Ausführung einer Attika die Oberkante der fertig hergestellten Attika als max. zulässige Gebäudehöhe. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalHöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) Status 170 anzuwenden. Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Traufhöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

§ 4 – Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 -3 BauNVO über die Festlegung von Baugrenzen gem. den Darstellungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Diese bilden das Baufenster.
- 4.2 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, aber nicht innerhalb der Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot, sind zulässig
- Stellplätze und Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
 - Einfriedungen
 - Werbeanlagen gem. den gesonderten Festsetzungen
- 4.3 Abweichende Bauweise
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind im Planungsgebiet zusammenhängende bauliche Anlagen in der max. Ausdehnung des festgesetzten Baufensters zulässig.
- 4.4 Anschluss an das natürliche Gelände
Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gilt die neu angelegte Geländeoberfläche.

Hinweis: Die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke sind besonders zu beachten. Dies gilt im Besonderen für die Herstellung verträglicher Geländeübergänge zu den angrenzenden Nachbargrundstücken. Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden. Der Nachweis der Geländemodellierung hat gem. den Maßgaben der Bauvorlagenverordnung zur bay. Bauordnung im Rahmen der Bauantragsunterlagen zu erfolgen.

§ 5 – Stellplätze / Garagen / Carports

- 5.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft nachzuweisen (Stellplatznachweis). Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Satzung über die Zahl, Größe, Beschaffenheit und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Hilpoltstein (Stellplatzsatzung) in aktueller Fassung zu erfolgen.

Abweichend hiervon werden für das Plangebiet folgende individuellen Festsetzungen getroffen:

Für zulässige Hochregallager einschließlich Versandgebäude sind innerhalb des Planungsgebietes 3 Stellplätze für PKW sowie mindestens 5 Stellplätze für LKW (geeignet zum Abstellen von Sattel- und Lastzügen) nachzuweisen.

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der Flächen mit Pflanzgeboten zulässig.

- 5.2 PKW-Stellplätze sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen und Behindertenstellplätze.

§ 6 – Örtliche Bauvorschriften

6.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im Bereich des Teilbaufensters eGE2 flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Im Teilbaufenster eG1 sind PV-Anlagen auf den Dachflächen nur zulässig, wenn diese flächenbündig in die Dachfläche integriert sind oder die maximal festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Bei Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auch in geneigter, aufgeständerter Aufstellung zulässig. Entsprechende Anlagen sind in einem Mindestabstand zum Dachrand von mind. 1,0 x der Höhe des die Attika des Flachdaches übersteigenden Teils der Höhe der Anlage zu errichten. Im Teilbaufenster eG1 darf dabei die max. zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module zusätzlich auf eine Höhe von max. 2,00 m über der Oberkante der Dachhaut begrenzt.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

6.2 Einfriedungen

Notwendige Einfriedungen müssen aus Gründen des Artenschutzes mindestens alle 30 m mit Durchlässen für Kleintiere ausgestattet werden, bspw. durch Schaffung eines Abstandes von mind. 15 cm im Mittel zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung.

6.3 Fassadengestaltung

Fassaden im Bereich des Teilbaufensters eGE2 sind bzgl. ihrer Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu strukturieren. Die Strukturierung ist durch Gliederung der baulichen Anlagen in unterschiedliche Baukörper, Farbwechsel in den Fassaden, Vor- und Rücksprünge in den Fassaden oder den Fassadenelementen, Schrägstellung von Fassadenelementen sowie Material- oder Oberflächenwechsel in den Fassadenelementen zulässig. Leuchtende, reflektierende und grelle Farbtöne für die Fassadengestaltung sind unzulässig.

Hinweis: Details zur Ausgestaltung der Fassadengestaltung des geplanten Hochregallagers werden im städtebaulichen Vertrag bestimmt.

6.4 Werbeanlagen

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung in folgenden Ausführungen zulässig.

- Werbeflächen und Beschriftungen an Fassaden der baulichen Anlagen mit einer max. Größe von max. 5,00 m Höhe und max. 15,00 m Länge.
- als Werbetafeln an den Einfriedungen bis zu einer max. Größe von 5,0 m²
- als eigenständige Werbeanlagen in Form von aufgeständerten Werbetafeln oder Werbestelen mit einer max. Werbefläche von 20,0 m² und einer max. Höhe über Gelände von 5,0 m.
- als Fahnenmasten mit einer max. Gesamthöhe über Gelände von 6,0 m.

Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut sind grundsätzlich unzulässig. Fahnenmasten sind so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen erfolgt. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Hinsichtlich Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen diese zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Hinweis: Bei beleuchteten Werbeanlagen und Hinweisschildern ist im Verfahren nachzuweisen, dass von den beleuchteten Werbeanlagen keine Störungen oder Belästigungen (Lichtemission) i. S. des § 15 BauNVO ausgehen.

§ 7 – Grünordnung

- 7.1 *Nicht überbaute Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Fläche mit Pflanzgebot*
Der Anteil der nicht versiegelten Flächen an den jeweiligen Grundstücken muss mindestens 20 % betragen. Nicht begrünte flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

Die als Fläche mit Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind als vegetationsoffene Grünflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

- 7.2 *Sicherung des Oberbodens*
Der anstehende und wieder verwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

- 7.3 *CEF –Maßnahmen*
Für potenziell beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zauneidechsen sind nachfolgende zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen.

CEF 1: Als Ersatz für den Lebensraumverlust der Zauneidechse sind im Bereich der Fl. Nr. 217, Gemarkung Hofstetten, auf mind. 800 m² Flächengröße Optimierungsmaßnahmen für die Art durchzuführen. In die Fläche sind Zauneidechsen fördernde Strukturen einzubringen (z.B. Steinhäufen in Verbund mit Sandschüttung, liegende Baumstämme/Stubben etc.).

Für die Umsetzung der Maßnahme ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist unaufgefordert der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Roth vorzulegen.

Die notwendigen CEF-Maßnahmen sind auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrämnungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

- 7.5 *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen*
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:
- Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen.
 - Der Abriss/Abbau der zwei Hallen sollte zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis September) erfolgen. Wenn die Beseitigung innerhalb der Brutzeit vorgesehen ist, müssen die Gebäude kurz vor dem geplanten Termin von einer vogelkundlichen Fachkraft auf mögliche aktuelle Bruten geprüft werden. Im Falle von aktuellen Bruten muss der Abriss/Abbau auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden.
 - Vorfeld- und Objektbeleuchtung sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken, ggf. als bedarfsweise Kurzzeitbeleuchtung mittels Bewegungsmelder-Steuerung. Leuchtmittel sind mit insektenfreundlichen, d.h. mit warmweißen LED-Lampen (< 2700 Kelvin), auszustatten. Die Abstrahlung sowie die Leuchtpunkthöhe sind zu minimieren. Die Beleuchtungskörper sind in gekapselter Bauweise auszuführen.
 - Die in nachfolgender Skizze pink gekennzeichneten potenziellen Habitatbereiche der Zauneidechse müssen vor Beginn der Baumaßnahmen entweder im April oder im September/Oktober während der Aktivphase der Zauneidechsen durch Mahd und anschließendes Abfräsen/Abschieben der Bodenoberfläche für die Art als Lebensraum unattraktiv gemacht werden. Für den Oberbodenabtrag sollen nur kleine Maschinen (Kleinbagger etc.) eingesetzt werden, damit die Tiere während des Vorganges aus Ihren Verstecken fliehen können.



Luftbildvorlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Lizenz: CC BY 4.0.

§ 8 – Ver- und Entsorgungsleitungen / Grundwasser / Entwässerung

- 8.1 Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und soweit möglich in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

Hinweis: Im DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ werden Maßgaben zur fachgerechten Planung und Umsetzung von Leitungsverlegungen sowie Baumpflanzungen beschrieben. Es ist entsprechend zu beachten.

- 8.2 Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und Hangschichtenwasser in die Kanalisation sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen.
- 8.3 Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind vorrangig örtlich zu versickern oder gedrosselt einer geeigneten Vorflut zuzuführen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Hilpoltstein ist zu beachten.

Für gewerbliche Abwasser, die nicht der Oberflächenwasserentwässerung zugeführt werden dürfen, ist eine gesonderte Prüfung und Abstimmung der Einleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal durchzuführen. Die Einleitung dieses Abwassers bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Hinweis: Ggf. ist für die Einleitung gewerblichen Schmutzwassers in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eine Rückhaltung und Drosselung auf der gewerblichen Nutzfläche erforderlich. Dies ist der Stadt Hilpoltstein im Rahmen der Erschließungsplanung unter Beachtung der konkreten Nutzung abzustimmen. Für gewerbliches Abwasser besteht ggf. in Abhängigkeit von der Nutzung eine vorgeschaltete Behandlungspflicht

8.4 Rückhaltung von Oberflächenwasser

Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet ist vorrangig örtlich zu versickern. Im übrigen ist es über neu herzustellenden Oberflächenwasserkanäle oder oberirdische Ableitungen in Rückhaltevolumen überzuleiten und dort zu versickern. Eine Einleitung in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal ist nur ausnahmsweise zulässig und bedarf eines gesonderten Nachweises, dass eine örtliche Versickerung nicht möglich und die Herstellung einer gesonderten Ableitung unzumutbar ist.

Hinweis: Für die Versickerung von Oberflächenwasser kann u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadhafte Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

§ 9 – Immissionsschutz

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die Ergebnisse der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 im Rahmen der Bauleitplanung, Bericht Nr. B24571_SIS_02, erstellt durch rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG, im Weiler 5-7, 74523 Schwäbisch Hall vom 18.12.2024 zu Grunde.

Die künftigen Gewerbeflächen werden nach der Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO derart gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe/Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten.

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Emissionskontingent L_{EKi} in dB(A) [dB(A)/m ²]	
		Tags (6.00 – 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
eGE1a und eGE 1b (addierte Gesamtfläche)	ca. 9.250 m ²	≤ 68	≤ 53
eGE2	ca. 6.400 m ²	≤ 64	≤ 49

Zu beachten ist, dass die o.g. genannten Kontingente auf die Grundstücksflächen bezogen sind. Weist die Fläche künftig evtl. geschossweise mehrere fremde Betriebsnutzungen auf, so ist eine entsprechende anteilige Aufteilung des Kontingents vorzunehmen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis D mit dem Ursprung $x = 658.944,26$, $y = 5.450.145,84$ (UTM32 - Koordinatensystem ETRS89 / EPSG:25832) erhöhen sich die Schallemissionskontingente $L_{EK,i}$ um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus. k.j.}}$:

Teilfläche	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus. k.j.}}$ in dB im Richtungssektor							
	A 351,1° – 47,5°		B 47,5° – 148,6°		C 148,6° – 222,2°		D 222,2° – 351,1°	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
eGE1a und eGE 1b (addierte Gesamtfläche)	0	0	4	4	0	0	4	4
eGE2	0	0	4	4	0	0	4	4

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK, \text{zus. k}}$ zu ersetzen ist.

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die vorstehenden Sektoren folgende Winkelangaben:

Richtungssektor A: 351,1°- 47,5°
Richtungssektor B: 47,5°- 148,6°
Richtungssektor C: 148,6°- 222,2°
Richtungssektor D: 222,2°- 351,1°

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Plangebiets liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26. August 1998).

Abweichungen von den im Bericht B24571_SIS_02 benannten Beurteilungspegeln und Lärmschutzmaßnahmen sind zulässig, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

Hinweis: Der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung zu erbringen und gem. den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsantrag beizufügen.

§ 10 – Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom xx.xx.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte gesonderte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen sowie
- die Satzung mit textlichen Festsetzungen und Anlage Vorschlag Bepflanzungen im Planungsgebiet.

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Bericht vom 06.09.2020, erstellt durch, ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Bericht vom 09.09.2024, erstellt durch, ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth
- Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm, Bericht Nr. B24571_SIS_02, vom 18.12.2024, erstellt durch rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH, Schwäbisch Hall

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen des Rathauses der Stadt Hilpoltstein, Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: die Öffnungszeiten des Rathauses der Stadt Hilpoltstein sind auf der Homepage der Stadt Hilpoltstein <http://www.hilpoltstein.de> einsehbar oder können unter Tel. 09174 – 978 - 0 erfragt werden.

§11 – Rechtskraft

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 31 „Hochregallager Firma Klingele“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2025 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 16.01.2025
Zuletzt geändert am,

Hilpoltstein, den

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

Stadt Hilpoltstein
Markus Mahl
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S
Purnus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum
Pflanzenliste C - Sträucher:	
Sträucher >2 m:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkische
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide
Fortsetzung Pflanzliste C	
Sträucher < 2 m:	
Berberis i.A *	Berberitze *
Cytisus scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.
Pflanzliste D - Kletterpflanzen:	
Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig *	Waldrebe i.A. *
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Ribes	Johannisbeere
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis vinifera	Wilder Wein
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
Hierarcium 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", z.B.:			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia tomentosa Brabant	Silber-Linde
Quercus cerris	Zerreiche	Tilia x intermedia Pallida	Kaiser-Linde
Quercus robur	Pvramideniche		

Im Regelfall 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 m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. * Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)