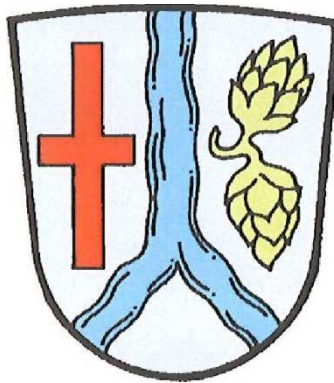


# GEMEINDE GEORGENSGMÜND

## 1.ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

### BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 52 "AM HAMMERWEG"

#### SATZUNG



#### VORENTWUF

Stand: 14.08.2019

Team  
Reindl & Partner  
Berater, Architekten  
und Ingenieure mbB  
Hintere Cramergasse 16  
90478 Nürnberg  
[www.reindl-team.de](http://www.reindl-team.de)  
Fax  
+49.911.42458-26  
Fon  
+49.911.42458-0

---

**Team  
Reindl & Partner**

Berater, Architekten  
Ingenieure mbB

---

Dipl.-Ing. (FH) B. Baumgartner  
Landschaftsarchitektin

Kiefernweg 26  
91186 Büchenbach  
Tel.: 09171/ 895 48 46  
E-Mail: [be-baumgartner@t-online.de](mailto:be-baumgartner@t-online.de)

Satzung

## **PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Georgensgmünd erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Absatz 1 des Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), des Artikels 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), der Artikel 81 und 6 der Bayerische Bauordnung (BayBO), des Artikel 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG), der Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) in der jeweils zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung folgende

**SATZUNG ZUR**  
**1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**  
**DES**  
**BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**NR. 52 „AM HAMMERWEG“**

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Architekturbüro Reindl & Partner und dem Landschaftsarchitekturbüro Baumgartner ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom ..... und dieser Bebauungsplansatzung.

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung umfasst den Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 52 „Am Hammerweg“ vom 04.01.2011 mit den Flur-Nrn. 556/2, 556/9, 323/3, 326, 326/6 und Teilflächen der Flur-Nrn. 323, 323/4, 326/7, 327, 328, 551/86, 551/85 und 326/4, Gemarkung Georgensgmünd,

sowie der geplanten Änderung und Erweiterung mit den Grundstück Flur-Nr. 322 und den nördlichen Teilflächen der Flur-Nrn. 323, 323/4, 327 und 328 der Gemarkung Georgensgmünd.

Die jeweils gesamte Grundstücksfläche der Flur-Nrn. 323, 323/4, 327 und 328 der Gemarkung Georgensgmünd befindet sich damit innerhalb des Geltungsbereichs.

Er ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planblatt).

Satzung

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE) i. S. d. S 8 BauNVO i. d. F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl i. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl i. S. 466) festgesetzt.

#### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und der Traufhöhe der baulichen Anlage festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt im gesamten Planungsgebiet 0,8 und ist nach § 17 BauNVO am Höchstmaß der GRZ für Gewerbegebiete orientiert.

Die festgesetzte Traufhöhe der baulichen Anlagen ist für das jeweilige Baufenster in der Nutzungsschablone des Planblattes festgesetzt, bezogen auf das vorhandene Gelände.

### **2.2 Bauweise**

Einzelgebäude und Gebäudegruppen sind, soweit sie die Grundflächenzahlen entsprechend Punkt 2.1.2 (s.o.) nicht überschreiten, zulässig.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die baulichen Anlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planblatt eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Satzung

## 2.4 Stellplätze / Garagen / Tiefgaragen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Laut Stellplatzverordnung der Gemeinde Georgensgmünd vom 05.11.2003 sind nachfolgende Stellplätze zu errichten:

Gewerbliche Anlagen:	Zahl der Stellplätze	zusätzl. Besucherstellplätze
<b>Handwerks- und Industriebetriebe</b>	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte	1 Stellplatz je angefangene 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze</b>	1 Stellplatz je 80 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 1,5 Beschäftigte	---
Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.		
<b>Kraftfahrzeugwerkstätten</b>	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	---
<b>Tankstellen mit Pflegeplätzen</b>	8 Stellplätze je Pflegeplatz	---
<b>Automatische Kraftfahrzeug-Waschanlagen</b>	5 Stellplätze je Waschanlage, zusätzlich Stauraum für mind. 10 Kraftfahrzeuge	---
<b>Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung</b>	5 Stellplätze je Waschplatz	---

Satzung

### **3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Fassadengestaltung**

Für die Fassadengestaltung sind ausschließlich helle, gedeckte Farben zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fassadenmaterialien, welche naturbelassen (ohne deckende Oberflächenbehandlung) verarbeitet werden. Unzulässig sind Waschbetonfassaden, Fliesen und glasierte Fassadenplatten, Kunststofffassadenelemente und glänzende Putzoberflächen. Kräftige Farbgebung ist zulässig für filigrane, gliedernde und akzentuierende Bauteile wie z. B. Fensterrahmen und Fensterflügel, leichte vor die Fassade montierte bzw. gehängte Bauteile wie z.B. Vorrichtungen für Sonnenschutz und Fassadenmarkisen etc.

#### **3.2 Dachausbildung**

Es sind alle Dachformen zulässig, eine bestimmte Dachneigung wird nicht gefordert.

#### **3.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für Bauwerke den Genehmigungsbehörden zur Genehmigung vorzulegen. Sie müssen sich, ebenso wie alle anderen baulichen Anlagen, gestalterisch in das Umfeld einfügen.

#### **3.4 Wertstoffsammlung, Abfallentsorgung**

Geeignete Einrichtungen für die Wertstoffsammlung und Abfallentsorgung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für Bauwerke entsprechend der spezifischen Erfordernisse nachzuweisen. Hierfür notwendig werdende bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten und dürfen vom öffentlichen Straßen- und Wegeraum nicht einsehbar sein.

#### **3.5 Einfriedungen**

Zur freien Landschaft und den Nachbargrundstücken sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Die Errichtung von Rabatten, Mauerwerk, Beton- oder sonstigen Abgrenzungen der Grundstücke im Sockelbereich ist unzulässig. Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Zäune müssen zur Geländeoberkante einen Abstand von 8 cm aufweisen oder in Abständen von höchstens 10 m mit Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere versehen werden. Über das Gelände hinausragende Rabattensteine, Mauerwerk, Betonstreifen oder sonstige massive Abgrenzungen im Sockelbereich sind generell unzulässig.

#### **3.6 Flächenbefestigung**

Die PKW-Stellplätze am Planetenweg sind mit teildurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Großfugiges Pflaster, durchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen, o.ä.) zu befestigen.

Satzung

### 3.7 Ver- und Entsorgung

#### 3.7.1 Leitungen

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind unterirdisch zu verlegen.

#### 3.7.2 Abwasser/ Dachflächenwässer

Die anfallenden industriellen Abwässer werden vorgereinigt und zusammen mit den häuslichen Abwässern über das bestehende Kanalisationssystem und den vorhandenen Anschluss in das Leitungsnetz der Gemeinde Georgensgmünd eingeleitet.

Die Dachflächenwässer werden getrennt und dem nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Oberflächengewässers zugeführt.

#### 3.7.3 Regenerative Energiesysteme

Regenerative Energiesysteme zur Gewinnung von Sonnenenergie sind im Rahmen der Festsetzungen zulässig. Die Anlagen sind derart auszuführen, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange auszuschließen ist.

### 3.8 Immissionen / Lärmschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 — 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 — 06:00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung der Teilflächen	Emissionskontingent LEK in dB(A)			
	Richtung WA /MI im Osten		Richtung GE im Süden	
	tags 06:00-22:00 Uhr	nachts 22:00-06:00 Uhr	tags 06:00-22:00 Uhr	nachts 22:00-06:00 Uhr
1	61	46	65	51
2	65	55	65	55
3	55	40	65	50

Die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen von Wolfgang Sorge Ing.-Büro für Bauphysik GmbH ist Teil der Satzung zum Bebauungsplan.

Satzung

## 4 GRÜNORDNUNG

### 4.1 Grünflächen

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

### 4.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### 4.2.1 Pflanzgebote mit Standortbindung

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Gestaltung und Art zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.  
Die Grenzpflanzungen im Anschluss an den öffentlichen Raum werden durch die erforderlichen Grundstückszufahrten unterbrochen.

#### **Pflanzgebot A:**

- Eingrünung an der Ost-Seite des Gewerbestandorts

#### Bäume (Artenauswahl):

Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v, m.B., 14-16

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata „Rancho“	-	Linde

#### Sträucher (Artenauswahl):

Pflanzqualität: Str., 2 x v, 60-100 cm; Anzahl: ein Stck. je 1,5 m<sup>2</sup>

Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Ribes alpinum	-	Johannisbeere
Sambucus nigra	-	Holunder
Rosa canina	-	Hundsrose

#### **Pflanzgebot B:**

- Eingrünung an der Süd-Seite des Gewerbestandorts

#### Bäume (Artenauswahl):

Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v, m.B., 16-18

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Carpinus betulus „Fastigiata“-	-	Säulen-Hainbuche

Satzung

Quercus robur „Fastigiata“ - Säulen-Eiche  
Tilia cordata „Rancho“ - Linde

**Pflanzgebot F:**

- Eingrünung an der West-Seite des Gewerbestandorts (Deponieseite)

Sträucher (Artenauswahl): wie Pflanzgebot A

Pflanzqualität: Str., 2 x v, 60-100 cm;

Pflanzverband. 3-reihige Hecke, ein Stck. je 1,5 m<sup>2</sup>

**4.2.2 Pflanzgebote ohne Standortbindung**

Je 650 m<sup>2</sup> neuer gewerblich genutzter Flächen (gewerbliche Nutzfläche, Erschließung, Parkierung) ist ein Laubbaum-Hochstamm oder 20 m<sup>2</sup> Strauchpflanzung gemäß der Artenauswahlliste von Pflanzgebot A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Mindestpflanzgebot). Die an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehenen Waldumbaumaßnahmen, die über das naturschutzfachlich Ausgleichserfordernis hinausgehen (Ausgleichsübergang), sind hierbei anrechenbar (vgl. Pkt. 4.3.1).

**4.2.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. Vegetationsbeständen**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten vorhandenen Baum- und Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch rechtzeitige Ersatzpflanzungen an annähernd gleicher Stelle zu ersetzen.

Zum Erhalt und Schutz der Bäume, der Gehölz- bzw. Waldbestände sind während der Bauarbeiten die Richtlinien für den Schutz von Vegetationsflächen und Bäumen zu beachten und einzuhalten.

**Erhaltungsgebot C:**

Erhalt der Gehölzhecke an der Industriestraße (östlicher Geltungsbereich).

Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gemäß der Artenauswahlliste des Pflanzgebotes A vorzunehmen.

**Erhaltungsgebot D:**

Erhalt der Laubbaum-Hochstämme an der Süd-Seite des Gewerbestandorts

Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gemäß der Artenauswahlliste des Pflanzgebotes B vorzunehmen.

**Erhaltungsgebot E:**

Eingrünung der Parkplätze am Planetenweg

Bei Ausfällen sind Ersatzpflanzungen gemäß der Artenauswahlliste Bäume des Pflanzgebotes A vorzunehmen. Zur Unterpflanzung sind Stauden und Bodendecker zulässig.



**4.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz**

Zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nachfolgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt und der Planung zugeordnet:

**4.3.1 Flächen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs**

**Naturschutzfachlicher Ausgleich**

Zum Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt der Umbau des im Norden verbleibenden Waldstreifens in einen Laubmischwald mit strukturiertem Waldrand.

Zur Habitatanreicherung werden an geeigneten, gut besonnten Randpartien Lesesteine, Sand und liegendes Totholz eingebracht. Für stehendes Totholz werden geeignete Kiefernabfälle auf einer Höhe von ca. 6-8 m abgeschnitten und als Habitatbäume erhalten / gefördert. Der Umbau der Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit dem Forstamt und dem Landratsamt abschnittsweise.

Bau- vorhaben	Maßnahmen- fläche Nr.	Flur- nummer	Fläche (real)/m <sup>2</sup>	Naturschutzfachlicher Ausgleich	
				Komp. faktor	Anrechenbarer Ausgleich/ m <sup>2</sup>
Neubau Halle 13 (B-578/2008)	A1 (Altbestand)	323 (T)	225	0,8	180
		323/4 (T)	503	0,8	402
		327 (T)	1.215	0,8	972
		328 (T)	1.564	0,8	1.251
<b>Summe A1 (Altbestand)</b>			<b>3.507</b>		<b>2.805</b>
1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 52	A2	328 (T)	806	0,8	645
	A3	323 (T)	92	0,8	74
		323/4 (T)	413	0,8	330
		327 (T)	1.498	0,8	1.198
		328 (T)	1.253	0,8	1.002
	A4	322 (T)	3.716	0,8	2.973
<b>Summe A2-A4 (1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 52)</b>			<b>7.778</b>		<b><u>6.222</u></b>
<b>Anreicherung mit zusätzlichen Habitatstrukturen auf den Flächen A1 – A4 (Ausgleichsfläche, gesamt)</b>			<b>11.285</b>	<b>0,4</b>	<b><u>4.514</u></b>
<b>Anrechenbarer Ausgleich für die 1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 52 „Am Hammerweg“</b>					<b><u>10.736</u></b>

Aufgrund der geplanten Maßnahmen im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52 entsteht innerhalb des Geltungsbereichs ein Ausgleichsüberhang in Höhe von 506 m<sup>2</sup> (anrechenbarer Fläche).

Der Ausgleichsüberhang wird dem Gewerbebetrieb als ökologischer Ausgleich im Sinne eines Ökokontos gutgeschrieben und für zukünftig geplante bauliche Maßnahmen bzw. für das Mindestpflanzgebot unter Pkt. 4.2.2 vorgehalten.

Satzung

**Maßnahmenbeschreibung auf den Ausgleichsflächen A1, A2, A3, A4:**

1. Aufbau eines strukturierten Waldrandes durch Vor- und Unterpflanzung (Initialpflanzung) des Waldbestandes auf einer Breite von 3,0 m mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung

Arten:

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Corylus avellana	-	Hasel
Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum lantana	-	Schneeball

Pflanzqualität: Str. 2 x v, 60 – 100 cm und Hei. 2 x v, 100-150 cm

Pflanzabstand: 1,5 x 2,0 m

2. Umbau des verbleibenden Waldbestandes in einen Laubmischwald durch Förderung der in der Strauch- und Krautschicht aufkommenden Laubbaumarten, wie Eiche und Vogelbeere durch:
- Entnahme einzelner Kiefern zur Verbesserung der Lichtverhältnisse unter Beachtung des Erhalts von einzelnen Habitatbäumen
  - Herausnahme von zu dichtem Brombeergebüsch oder stark vergrasenden Stellen
  - Regelmäßige Kontroll- und Pflegegänge durchführen
  - Einbringung von Buchen
3. Zurückdrängen der aufkommenden Neophyten (spätblühende Traubenkirsche).
4. Anreicherung der Flächen mit zusätzlichen Habitatstrukturen:
- An den südexponierten Randbereichen der Ausgleichsflächen (Bereich Waldrandgestaltung) Anlage von acht niedrigen Holzstapeln (Länge ca. 1,5 Meter, Höhe ca. 0,5 bis 0,75 m, Volumen ca. 1,5 m<sup>3</sup>, Dicke der Holzstücke ca. 10 bis 25 cm) als zusätzliche Verstecke in einem Abstand von ca. 3-5 m zur Baugrenze in gut besonnener Lage. Geeignet ist jede beliebige heimische Holzart, aber auch Wurzelstöcke.
  - Einbringung von zwei Lesesteinhaufen in Verbindung mit grabbaren Substrat (Sand oder Sand-Feinschotter, Mindesthöhe 20 cm).  
Flächengröße: jeweils mindestens 10 m<sup>2</sup> an geeigneten besonnten Stellen im Waldrandbereich. Die Maßnahmen stellen eine zusätzliche Optimierung des Lebensraumes für die Zauneidechse dar (siehe CEF Maßnahme Nr. 2).
  - Förderung von Habitatbäumen  
Auf den festgesetzten Ausgleichsflächen sind ca. 6-8 Nadelbäume als Habitatbäume zu fördern. Bäume die im Rahmen des Waldumbaus bzw. aus Gründen der Verkehrssicherheit für die Entnahme vorgesehen sind, können hierzu auf einer Höhe von ca. 6-8 m abgeschnitten werden.

Satzung

### **Artenschutzrechtlicher Ausgleich:**

#### **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)**

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu sichern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

##### **CEF 1:**

Zum Ausgleich des Verlustes bzw. der erheblichen Beeinträchtigung von zwei Baumhöhlen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Ersatz im Verhältnis 1:3) 6 Fledermausrundkästen und 6 Vogelnistkästen angeeigneten Bäumen im näheren Umfeld anzubringen (Montagehöhe 2,00 - 4,00 Meter; wechselnde Ausrichtung, jedoch nicht zur Wetterseite; wackelfrei; keine Verdeckung durch davor hängendes Geäst). Die Kästen sind vor der Rodung der Bäume, in jedem Fall vor Beginn der nächsten Brutsaison (März) anzubringen. Aus organisatorischen Gründen werden Pflege und Kontrolle der Nistkästen zunächst für fünf Jahre beauftragt und danach verlängert.

##### **CEF 2:**

Zur Verbesserung der allgemeinen Strukturvielfalt und des Lebensraumangebotes für Zauneidechsen werden am östlichen Rand des Planungsraumes Lesestein- oder Totholzhaufen (Wurzelstöcke) angelegt, Totholz (Stämme) horizontal gelagert und jeweils auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> grabbares Substrat (Sand oder Sand-Feinschotter, Mindesthöhe 20 cm) ausgebracht.

#### **4.3.2 Flächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am Hammerweg“ bzw. der Einzelbaugenehmigung für den Neubau der Halle 13 (Bauantrag Nr. B-578/2008) erfolgt der erforderlicher Waldersatz auf dem Flurstück Nr. 105, Gemarkung Günzersreuth.

Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 2.000 m<sup>2</sup>, hiervon werden **1.279 m<sup>2</sup> als Waldersatz** für den Neubau der Halle 13 (Bauantrag Nr. B-578/2008) herangezogen. Der Waldersatz mit 721 m<sup>2</sup> für die geplante Verwaltung am nordöstlichen Zugangsbereich des Firmenstandortes entfällt aufgrund der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52, da diese GE-Fläche zurückgenommen wird.

Damit besteht auf der Fl.Nr. 105, Gemarkung Günzersreuth ein Überhang:  
an Waldersatzflächen mit 721 m<sup>2</sup> und  
an naturschutzfachlichem Ausgleich mit 2.000 m<sup>2</sup> x 0,5 (Kompensationsfaktor) = 1.000 m<sup>2</sup>.

Der Überhang an Ausgleichs-/ Ersatzflächen wird im Sinne eines Ökokontos bevorratet und für zukünftige bauliche Maßnahmen des Gewerbebetriebes verwendet.

Satzung

#### 4.4 Freiflächengestaltung

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist mit dem erforderlichen Bauantrag die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen darzustellen.

#### 4.5 Oberbodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist die belebte Oberbodenschicht so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Hierzu ist die Oberbodenschicht abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet.

### HINWEISE

#### 1. Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden beachtet, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V 1:** Die Baufeldräumung sowie jegliche Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.
- **V 2:** Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Hecken wird auf das notwendige Mindestmaß beschränkt.
- **V 3:** Bei Höhlenbäumen und Bäumen, bei denen nicht sicher auszuschließen ist, dass sie Fledermausquartiere (Rindenspalten, abstehende Rindenplatten) beherbergen, muss eine möglichst vorsichtige Fällung stattfinden. Baumabschnitte mit Höhlen (Schnitt mind. 100 cm über/unter dem Eingangsloch) sind besonders sorgsam zu bergen (kein Fallenlassen, keine Erschütterung). Die Arbeiten sind unter Beteiligung eines Fledermausexperten durchzuführen. Hierzu ist durch einen Experten rechtzeitig vor Beginn der Fäll- und Rodungsarbeiten festzustellen, ob sich in den betroffenen Bäumen Fledermausquartiere bzw. Tiere befinden. Falls es erforderlich ist, können die Tiere dann von dem Experten fachgerecht geborgen und versorgt werden (Ökologische Baubegleitung).
- **V 4:** Am westlichen Rand des Gewerbestandortes wird eine dreireihige Hecke gepflanzt, wobei zur Verbesserung des Nahrungsangebotes für Vögel vor allem beeren- und fruchttragende Laubsträucher neu gepflanzt werden sollen (Pflanzgebot F).
- **V 5:** Die potenziellen Brutstandorte der Waldohreule südlich des Planungsraumes werden geschützt.
- **V 6:** Der Nadelholzbestand im Bereich der Hangkante wird unter Berücksichtigung potenzieller Spechtbäume abschnittsweise zu einem Laubmischwald umgebaut.
- **V 7:** Zur Vermeidung einer Anlockwirkung (Nachtfalter, Fledermäuse) ist auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten. Auch bei Betrieb des Firmengeländes sind in den Außenanlagen Beleuchtungskörper zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch für beutesuchende Fledermäuse ausüben.

Satzung

**INKRAFTTRETEN / AUFSTELLUNGSVERMERK**

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10, Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Georgensgmünd

Georgensgmünd, den .....