

Bebauungsplan Nr. 66  
"An der Papiermühle II"  
mit integriertem Grünordnungsplan



Gemeinde Georgensgmünd

Satzung

*Entwurf erneute Auslegung  
Stand: 02.02.2022*



**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Jörg Ermisch  
Dipl.-Ing (FH)

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten

Gartenstr. 13  
Tel. (0 91 71) 8 75 49

91154 Roth  
Fax (0 91 71) 8 75 60

[www.ermisch-partner.de](http://www.ermisch-partner.de) [info@ermisch-partner.de](mailto:info@ermisch-partner.de)



## Inhalt

1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.3	Bauweise .....	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	4
1.5	Stellplätze und Garagen .....	5
1.6	Erschließung .....	5
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	5
2.1	Dachgestaltung .....	5
2.2	Fasadengestaltung.....	5
2.3	Höheneinstellung für Gebäude .....	6
2.4	Einfriedung .....	6
2.5	Wertstoffsammlung, Abfallentsorgung.....	6
2.6	Abwasserbeseitigung und Entwässerung.....	6
2.7	Leitungen .....	6
3	Immissionsschutz .....	7
4	Grünordnerische Maßnahmen .....	8
4.1	Öffentliche Grünflächen.....	8
4.2	Gehölzerhalt.....	8
4.3	Pflanzgebote .....	8
5	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz .....	9
6	Maßnahmen des Artenschutzes .....	10
7	<i>Monitoring</i> .....	12
8	Empfehlungen und Hinweise .....	12
8.1	Lärmschutz .....	12
8.2	<i>Landwirtschaft</i> .....	12
8.3	<i>Beleuchtung</i> .....	13
8.4	Denkmalschutz.....	13
8.5	Versorgungsleitungen .....	13
8.6	Zisternen .....	13
8.7	Grund- und Schichtwasser .....	13
8.8	Hochwasser/Starkregenereignisse.....	14
8.9	Gewässerschutz.....	14
8.10	Grundwasser und Bodenschutz / Altlasten.....	14
8.11	Solaranlagen.....	14
8.12	Eisenbahnbetrieb .....	14
9	Inkrafttreten .....	15
10	Aufstellungsvermerk.....	15

*Hinweis: Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 18.08.2021 sind blau kursiv dargestellt.*

## Präambel

Die Gemeinde Georgensgmünd erlässt aufgrund

der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in den jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, den qualifizierten Bebauungsplan

### Nr. 66 "An der Papiermühle II"

mit Grünordnungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom ..... und diesen textlichen Festsetzungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 „An der Papiermühle II“ umfasst rund 3,25 ha und beinhaltet die Flurstücke 358, 358/6, 358/7, 496/3 (Tfl.), 496/57 (Tfl.), 496/58, 523/1 (Tfl.), 530 (Tfl.), 534 (Tfl.), 534/1, 534/3, 534/4, 536 (Tfl.), 536/5, 537, 537/1, 538, 538/1, 539 (Tfl.), 551/2 der Gemarkung Georgensgmünd.

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Urbanes Gebiet (MU) im Sinne des § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie in Zone 1 und 2 auch über die maximale Gebäudehöhe über NN festgesetzt.

- a) Gem. § 19 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 festgelegt.
- b) Gem. § 20 BauNVO wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 3,0 festgelegt.
- c) Gem. § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Garagengeschosse unberücksichtigt.

### 1.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für das Sportzentrum im Norden (Zone 3) wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt mit einer möglichen Gebäudelänge von mehr als 50 m.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Berechnung der erforderlichen Abstandsflächen erfolgt davon unabhängig. Es gelten bezüglich der Abstandsflächen die Bestimmungen der BayBO.

## 1.5 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nur außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen. Eine Tiefgarage/ Garagengeschoss ist im festgesetzten Bereich möglich.

Sofern nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Bodenversiegelung zwingend erforderlich ist, müssen Stellplätze mit teildurchlässigen Belägen befestigt werden.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung“ der Gemeinde Georgensgmünd in der jeweils aktuellen Fassung.

## 1.6 Erschließung

Der Geltungsbereich wird über die vorhandene Ortsstraße "An der Papiermühle" mit ein bis zweiseitigen Gehwegen erschlossen.

An den im Planblatt gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereichen sind Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken möglich.

# 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

## 2.1 Dachgestaltung

Es sind alle Dachformen und Neigungen zulässig. Firstrichtungen sind frei wählbar.

Als Dacheindeckung sind Ziegel, Dachsteine und Metaldächer in Grau- und Rottönen zulässig. Hell glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Metaldächer sind als Titanzink matt und matt lackiert zulässig.

Flachdächer *bis 9° sind* als Gründächer *auszuführen. Dächer mit 10-30° Dachneigung sollten ebenfalls als Gründächer ausgeführt werden. Abweichungen bedürfen einer nachvollziehbaren Begründung.*

Der Einbau von Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) ist zulässig. *Mit Photovoltaik belegte Bereiche und in diesem Zuge sich ergebende Randstreifen (bis 2m) und Restflächen (kleiner 10 m<sup>2</sup> pro zusammenhängender Dachfläche) können auf begründetem Antrag von der Pflicht zu Dachbegrünung ausgenommen werden.*

## 2.2 Fassadengestaltung

Außenputz und Fassadenverkleidungen sind in gedeckten Farben zu halten. Ausgenommen hiervon sind Fassadenmaterialien, welche naturbelassen, ohne deckende Oberflächenbehandlung, verarbeitet werden wie z.B. Holz – oder Klinkerfassaden.

Nicht zulässig sind Fliesen, glasierte Fassadenplatten, 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..

## 2.3 Höheneinstellung für Gebäude

Für die Gebäude werden Maximalhöhen festgesetzt.

### Zone 1:

- OK Traufe /Attika bis max. 369,10 m ü NN und
- OK Traufe / Attika max. 11,0 m über der Erschließungsstraße gemessen im rechten Winkel vom Hauseingang aus.

### Zone 2a:

- OK Attika / Terrasse bis max. 367,00 m ü. NN

### Zone 2b:

- OK Attika / Terrasse bis max. 364,30 m ü. NN

### Zone 2c:

- OK Attika / Terrasse bis max. 360,65 m ü. NN

## 2.4 Einfriedung

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m), mit senkrechten/waagrechten Holzlatten oder durchsichtigen Stabgitterzäunen erfolgen.

Die Bauhöhe darf hierbei 1,20 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.

Zusätzlicher Kunststoffsichtschutz ist nicht zulässig.

Für die Abgrenzung der Grundstücke untereinander, zur Bahnanlage oder der Schwäbischen Rezat sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Nicht zulässig sind im gesamten Baugebiet:

- Abtreppungen und Böschungsmauern aus Betonpflanzsteinen
- Einfriedungen aus Picea (Fichten), Abies (Tannen) und Thuja (Lebensbaum)

## 2.5 Wertstoffsammlung, Abfallentsorgung

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind auf dem Grundstück so aufzustellen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

## 2.6 Abwasserbeseitigung und Entwässerung

In der Straße "An der Papiermühle" befindet sich ein Kanal im Mischsystem. Das Schmutzwasser der neuen Bauflächen wird an diesen Kanal angeschlossen.

*Ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nachweislich vor Ort nicht oder nur teilweise möglich, wird das Niederschlagswasser getrennt abgeleitet. Die Gemeinde verpflichtet sich die gemäß Überrechnung hierzu erforderlichen Mischwasser-Entlastungsbauwerke zeitnah ab dem Jahr 2023 zu errichten.*

## 2.7 Leitungen

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen (ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite).

Zwischen den geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten oder es sind geeignete Schutzeinrichtungen einzubauen.

### 3 Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zu Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke). Hierfür sind die im Bericht 15345.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

Für alle in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäude sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe zu führen.

Es gelten zusätzlich folgende Festsetzungen:

#### **Gebäude in der Zone 1 (westliches Baufeld)**

Für alle Fassaden, an denen nachts ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) erreicht oder überschritten ist, dürfen keine offenbaren Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern vorgesehen werden. Ausnahmen davon sind in folgenden Fällen zugelassen: Der Raum hat mindestens ein offenes Fenster, an dem der Pegel höchstens bei 54 dB(A) liegt oder der Raum wird durch einen verglasten Vorbau (verglaster Balkon o. vgl.) geschützt, der den Pegel so mindert, dass vor dem Fenster des Aufenthaltsraumes ein Pegel von höchstens 54 dB(A) auftritt.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer ist der Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel ermöglicht ohne dadurch die Wirkung der Schalldämmung der Fenster zu verschlechtern.

#### **Trafohaus**

Bei einer Erweiterung des Trafohauses ist am nächstgelegenen Immissionsort innerhalb des Plangebietes und in der westlich gelegenen, bestehenden Nachbarschaft ein Beurteilungspegel nachts von höchstens 39 dB(A) zulässig. Dieser Wert gilt für die Summe aller schallabstrahlenden Quellen aus bestehenden und neuen Anlagenteilen.

Das Trafohaus und alle haustechnischen Anlagen sind grundsätzlich nach dem Stand der Technik zu planen; insbesondere sind für alle Frequenzen wirksame Schalldämpfer und ggf. schalldämmende Gehäuse oder Ummantelungen zu berücksichtigen. In Kanälen sind auch die Anteile möglicher Strömungsgeräusche oder Geräusche durch den Transport des Mediums mit zu berücksichtigen. Die Anlagen sind so auszulegen und zu betreiben, dass keine impuls- und tonhaltigen Geräuschanteile entstehen. Zudem sind pegelbestimmende, tieffrequente Geräuschanteile zu vermeiden.

Bei Anlagen, bei denen auch bei Beachtung des Standes der Technik dies im Ausnahmefall nicht vermeidbar ist, sind entsprechende Zuschläge nach Ziffer A.2.5.2 bzw. A.2.5.3 der TA-Lärm und unter Beachtung des Anhangs A.1.5 zu berücksichtigen.

## 4 Grünordnerische Maßnahmen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Bei der Auswahl der Gehölze sind autochthone Bäume und Sträucher der Herkunftsregion 5.1 "Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" zu verwenden. Bei Ansaaten sind autochthone Saatgutmischungen des Ursprungsgebietes 12 "Fränkisches Hügelland" zu verwenden.

Alle Pflanzarbeiten sind spätestens in der, auf die Bauarbeiten folgende Pflanzzeit (Oktober bis Mai), durchzuführen. Die Hochstämme sind mit Dreiböcken zu sichern.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

### 4.1 Öffentliche Grünflächen

Im gekennzeichneten Bereich ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz herzustellen. Dabei ist das neu geschaffene Eidechsenbiotop, welches als CEF-Maßnahme bereits umgesetzt wurde, zu integrieren, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die begrüneten Flächen im Bereich des Sportzentrums und den dazugehörigen Parkplätzen sind als öffentliche Grünflächen dauerhaft gem. den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplans "Bau der Doppelsporthalle Georgensgmünd", 3. Tektur, zuletzt geändert am 11.10.2018 zu gestalten.

### 4.2 Gehölzerhalt

Die zu erhaltenden privaten und öffentlichen Grünflächen sind als "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt. Dabei handelt es sich um die wertvollen, bewaldeten Hangkanten zur Schwäbischen Rezat, um einen Baumbestand entlang der Bahnlinie und um bestehende Grünflächen mit wertvollen Gehölzbeständen.

Besonders erhaltungswürdige Bäume sowie Neupflanzungen im Rahmen der Neugestaltung des Sportzentrums sind dabei einzeln erfasst und zusätzlich als "Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen" festgesetzt.

Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind die Bestände ggf. gemäß DIN 18920 RSBB zu sichern. Ggf. ist während der Bauarbeiten ein fachgerechter Wurzelschutz zu erstellen.

### 4.3 Pflanzgebote

#### Baum mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Auf der Flur-Nr. 534/4 sind entlang der Parkplätze 4 Laubbäume 1. Ordnung mit Standortbindung der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, m.B., StU 18-20 folgender Arten zu pflanzen:

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Tilia cordata – Winterlinde
- Quercus robur - Stieleiche

#### Baum ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Es sind 6 hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, m.B., StU 18-20 folgender Arten zu pflanzen:



- Quercus robur - Stieleiche
- Acer pseudoplatanus – Bergahorn
- Betula pendula – Birke
- Tilia cordata – Winterlinde

#### Baum mit Standortbindung auf privaten Flächen

Entlang der Westseite der Straße "An der Papiermühle" ist eine Baumreihe aus 6 Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, m.B., StU 18-20 zu pflanzen.

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Tilia cordata – Winterlinde
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Acer campestre - Feldahorn

#### Baum ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Im Bereich westlich der Straße "An der Papiermühle" sind mindestens 3 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung ohne Standortbindung zu pflanzen. Die Artenauswahl und die Pflanzqualität entsprechen den vor genannten Festsetzungen (Baum mit Standortbindung auf privaten Flächen).

#### Heckenpflanzung auf öffentlicher Grünfläche

Auf dem im Planblatt gekennzeichnet Bereich ist auf einer Breite von 5,0 m eine 4-reihige Heckenpflanzung durchzuführen. Hierzu sind im Abstand von 1,0 m zwischen den Reihen und 1,5 m innerhalb der Reihen Sträucher der Pflanzqualität Str., 2xv, 60-100 cm zu pflanzen.

Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Stück je Art zu pflanzen. Großsträucher sind einzeln zu pflanzen. Folgende Arten sind geeignet:

- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Cornus sanguinea – Blutroter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Prunus spinosa – Schlehe
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Rosa canina - Hundsröse
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Die Hecken sind durch bedarfsweisen Rückschnitt dauerhaft zu unterhalten. Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

## 5 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan Nr. 66 "An der Papiermühle II" ermöglicht, sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung rein rechnerisch 8.068,6 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche notwendig.

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 8.068,6 m<sup>2</sup> ist außerhalb des Geltungsbereiches auf der Flur-Nr. 854, Gemarkung Georgensgmünd nachzuweisen.

Auf der Fläche befindet sich gem. Angaben der zuständigen Forstdienststelle Roth ein Kiefernbestand mittleren Alters. Langfristiges Ziel ist die Schaffung eines Eichenmischbestandes unter Beteiligung der Hainbuche (*Carpinus betulus*) und der Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) mit einzelnen Kiefernüberhältern.

Im Unterwuchs befindet sich bereits zahlreiche Naturverjüngung/ Häheransaat der Eiche (*Quercus robur*). Die Fläche ist zu zäunen, sodass eine natürliche Verjüngung mit Eiche erfolgt. Die Zäunung erfolgt in zwei Bereichen von je knapp 0,5 ha, um die Durchgängigkeit für Rehwild zwischen den Flächen zu gewährleisten. Nach 5 Jahren erfolgt eine Ergänzungspflanzung in Lücken oder in festem Raster mit Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) mit ca. 1.500 Stk./ha. Der bestehende Kiefernschirm wird ausgelichtet.

Um den erforderlichen Ausgleich mit dieser Maßnahme zu erbringen, ist nach dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die Umsetzung auf 9.682,3 m<sup>2</sup> erforderlich.

Die festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das LfU, Dienststelle Hof, zu melden.



Abbildung 1: Abgrenzung der Ausgleichsflächen auf der Flur-Nr. 854, Gemarkung Georgensgmünd

## 6 Maßnahmen des Artenschutzes

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros ÖkoloG wurden Maßnahmen für den Bereich östlich der Straße "An der Papiermühle" verbindlich festgesetzt.

Folgende Vorkehrungen zur **Vermeidung** werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V-M 1: Abriss der Gebäude nur außerhalb der Fledermausaktivitätszeit (d.h. Abriss im Winter von Dezember bis Ende Februar möglich), Abdecken des Daches der „Villa“ im November mit Anwesenheit eines Fledermausexperten, der evtl. vorhandene Tiere bergen und versorgen kann
- V-M 2: Rodung der Biotopbäume nur außerhalb der Fledermausaktivitätszeit (d.h. von Dezember bis Ende Februar möglich)
- V-M 3: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis 29.2.)
- V-M 4: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten  
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden.  
Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Schieben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010):Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).
- V-M 5: (Zauneidechse) Die Baufeldräumung und Erdarbeiten im Bereich der möglichen Zauneidechsenlebensräume müssen in der mobilen Phase der Art und außerhalb der Zeit der Eiablage erfolgen (d.h. Erd- und Bodenarbeiten nur im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai bzw. Mitte August bis Ende September)
- V-M 6: (Zauneidechse) Die angrenzenden Teillebensräume der Zauneidechse sind während der Bauzeit mittels Folienzaun (Amphibienzaun) abzusperren, um ein Einwandern der Tiere in den Baubereich zu verhindern. Abraumhalden etc. sind ebenfalls durch Folienzaun abzusperren.
- V-M 7: Für die Umsetzung und Überprüfung der Vermeidungsmaßnahmen ist eine ökologische Bauleitung notwendig

Folgende **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind umzusetzen:

- CEF-M 1: Bereitstellen von 4 Fledermaushöhlenkästen und 4 Fledermaus-Spaltenkästen in angrenzenden, ungestörten Hangwaldbereichen, Wartung.
- CEF-M 2: Einbau von drei wartungsfreien Fledermaus-Ganzjahresquartieren (z.B. Schwegler 1WI) in der Fassade des neuen Gebäudes, zu beachten ist freier Anflug.
- CEF-M 3: Bereitstellung von 5 künstlichen Nisthöhlen für Folgenutzer von Spechthöhlen in ungestörten Bereichen des Hangwaldes, jährliche Wartung (Nisthöhlen für unterschiedliche Brutvögel, z.B. Schwegler 3SV Fluglochweite 34mm, 2GR oval, 3SV Fluglochweite 45mm).
- CEF-M 4: Einbau von künstlichen Nisthilfen für Haussperling im neuen Gebäude (z.B. Schwegler 1SP in der Fassade) ab 2 m Höhe, jährliche Wartung
- CEF-M 5: (Zauneidechse) Herstellen von Zauneidechsenhabitaten mit Rohbodenstellen, Steinhäufen (Feldsteine aus der Umgebung) und Totholzhaufen (z.B. 1-2 Wurzelstöcke) südlich des überplanten Habitats, Entfernung nicht mehr als 50 Meter, Absperrung zur Fahrbahn mittels Holzbalken o.ä.

Für den Bereich östlich der Straße "An der Papiermühle" wurden durch das Biologische Büro Dr. Brunner **zusätzlich folgende Maßnahmen** festgesetzt:

- Erhalt von Einzelbäumen mit Biotop-Charakter nahe der Lärmschutzwand an der Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen.
- Anbringen der Fledermauskästen (8 Stück) an der gegenüberliegenden Turnhalle an der verschatteten Westseite sowie am Restbaumbestand auf der Fläche.
- Auf Anregung der Behörde wurde drei Fledermauskästen auf die hohe Ostseite der Turnhalle montiert. Der ebenfalls ostexponierte, aber niedrigere Bereich am Seiteneingang wurde nicht berücksichtigt.

- Anbringen der Vogel-Nisthilfen am Restbaumbestand auf der Fläche.
- Anlage eines Reptilienmeilers  
Dieser ist unzugänglich bzw. abgeschirmt zu gestalten. Aufgrund seiner exponierten Lage an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist sicherzustellen, dass er zum östlich verlaufenden Weg hin abgeschirmt wird. Es ist zu verhindern, dass die Fläche durch Betreten oder dem Entfernen von Steinen verändert wird oder die Reptilien gestört werden.
- Abschirmung des Baugebiets von Reptilienflächen durch einen Reptilienschutzzaun.

## 7 Monitoring

*Die korrekte Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Bauleitung vor Ort sicherzustellen. Hierzu sind insbesondere folgende Maßnahmen relevant:*

- *Kontrolle der Baufeldräumungen im Bereich der Zauneidechsenlebensräume*
- *regelmäßige Kontrolle der Folienzäune während der Bauzeit*
- *dauerhafte Überwachung der Funktionsfähigkeit der Zauneidechsenersatzlebensräume*
- *dauerhafte Pflege der Nistkästen*

*Der unteren Naturschutzbehörde ist hierfür ein Ansprechpartner zu nennen.*

*Die festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das LfU zu melden.*

## 8 Empfehlungen und Hinweise

### 8.1 Lärmschutz

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zu Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke). Hierfür sind die im Bericht 15345.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

Das Trafohaus und alle haustechnischen Anlagen sind grundsätzlich nach dem Stand der Technik zu planen; insbesondere sind für alle Frequenzen wirksame Schalldämpfer und ggf. schalldämmende Gehäuse oder Ummantelungen zu berücksichtigen. In Kanälen sind auch die Anteile möglicher Strömungsgeräusche oder Geräusche durch den Transport des Mediums mit zu berücksichtigen. Die Anlagen sind so auszulegen und zu betreiben, dass keine impuls- und tonhaltigen Geräuschanteile entstehen. Zudem sind pegelbestimmende, tieffrequente Geräuschanteile zu vermeiden.

Bei Anlagen, bei denen auch bei Beachtung des Standes der Technik dies im Ausnahmefall nicht vermeidbar ist, sind entsprechende Zuschläge nach Ziffer A.2.5.2 bzw. A.2.5.3 der TA-Lärm und unter Beachtung des Anhangs A.1.5 zu berücksichtigen.

### 8.2 Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes, auch an Wochenenden, hinzunehmen.

### 8.3 Beleuchtung

*Bei der Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sollte die Verwendung von Leuchtmitteln warmweißer LED-Lampen mit einer Farbtemperatur möglichst unter 2700 bis max. 3000 Kelvin erfolgen.*

### 8.4 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Sämtliche Baumaßnahmen, die sich aufgrund der Nähe zum Baudenkmal auf dessen Bestand oder Erscheinungsbild auswirken können, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und sind daher frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

### 8.5 Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich befindet sich eine **20 kV-Freileitung** der N-Ergie Netz GmbH, welche einen Baubeschränkungsbereich von beidseitig 5,5 bis 8,0 m Breite aufweist (siehe Planblatt). Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese in jedem Fall vorher von der N-Ergie Netz GmbH geprüft werden.

Für die Leitungstrasse besteht ebenso eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten.

Im Geltungsbereich befindet sich auch eine **Gashochmitteldruck- und eine Gashochdruckleitung** der N-Ergie Netz GmbH. Die Gashochdruckleitung weist einen beidseitigen Schutzstreifen von 2,0 m auf. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. freizuhalten.

Erdarbeiten im Bereich des Schutzstreifens über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeänderungen dürfen ohne vorherige Zustimmung der N-Ergie Netz GmbH nicht ausgeführt werden. Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Ferngasleitung müssen jederzeit sichergestellt bleiben.

Im Geltungsbereich verlaufen **Telekommunikationsanlagen** der Telekom Deutschland GmbH und der Vodafone Deutschland GmbH. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern.

### 8.6 Zisternen

Es wird empfohlen das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln. Das in den Zisternen gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser verwendet werden. Der Überlauf der Zisternen soll im Rahmen der Trennentwässerung in die Schwäbische Rezat abgeleitet werden.

Auf die Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bezüglich der Einleitung von Dach- und Oberflächenniederschlagswasser in den Untergrund bzw. auf evtl. Erlaubnispflichten nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) wird hingewiesen.

### 8.7 Grund- und Schichtwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und gegebenenfalls als wasserdichte Wan-

nen auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist nicht gestattet.

### 8.8 Hochwasser/Starkregenereignisse

Im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge sollten Hausöffnungen immer etwas erhöht über Gelände- bzw. Straßenniveau vorgesehen werden und Keller als dichte Wannen ausgebildet werden. Tiefgaragen sollten so konstruiert sein, dass Überflutungen von der Straße nicht eindringen können (Schwelle von ca. 20 cm über Straßenniveau).

Gebäude, die in die Hanglage einschneiden, sollten bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Gebäudetechnik, insbesondere Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallationen sollten sich in der Zone 2c möglichst nicht im Untergeschoss befinden.

Flachdächer sind zur Schaffung von Retentionsraum als Gründächer auszubilden.

In der Zone 2b und 2c sollten sich im Untergeschoss keine evakuierungsintensiven Nutzungen (Kindertagesstätten, Wohn-/ Pflegeheime etc.) ansiedeln.

### 8.9 Gewässerschutz

Die Schwäbische Rezat ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Genehmigungspflichtig sind Anlagen, die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie entfernt sind (siehe Eintragungen im Planblatt) oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können.

### 8.10 Grundwasser und Bodenschutz / Altlasten

Altlasten sind im Gebiet nicht nachgewiesen. Im Bereich der ehemaligen Papiermühle, Grundstück Fl.Nr. 534 ist dieser Punkt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

Aus bodenschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht ist im Rahmen von Bodeneingriffen (z. B. Aushubarbeiten) die Bodenbelastung zu prüfen.

Im Falle einer Bauwasser-/Grundwasserhaltung ist für eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Wassers (nach vorheriger Festlegung von einzuhaltenden Kriterien) zu sorgen.

### 8.11 Solaranlagen

Es wird empfohlen Dachflächen der Hauptgebäude mit Solaranlagen zu versehen. Dies gilt auch für Dächer mit extensiver Dachbegrünung.

### 8.12 Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

## 9 Inkrafttreten

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

## 10 Aufstellungsvermerk

Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den .....

Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH)  
Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

Gemeinde Georgensgmünd

Georgensgmünd, den.....

1. Bürgermeister, Ben Schwarz

geändert: .....