



Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 10.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Schoppenäcker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Schoppenäcker" in der Fassung vom 10.03.2020 hat in der Zeit vom 25.05.2020 bis 26.06.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Schoppenäcker" in der Fassung vom 10.03.2020 hat in der Zeit vom 25.05.2020 bis 26.06.2020 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Schoppenäcker" in der Fassung vom 15.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2021 bis 17.08.2021 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Schoppenäcker" in der Fassung vom 15.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2021 bis 17.08.2021 beteiligt.
6. Der Markt Wiesenttal hat mit Beschluss des Marktrats vom 14.12.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2021 als Satzung beschlossen.

Wiesenttal, den 21. FEB. 2022 *[Signature]*
 (Siegel) (1. Bürgermeister)

Wiesenttal, den 14. JAN. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Schoppenäcker" ist damit in Kraft getreten.
 (Siegel) (1. Bürgermeister)

Festsetzungen:
 Für einzelne Flurnummern:
 Flurnummer 200: Schutzvorkehrungen gegenüber der Eisenbahn bei Planungen zu Um- und Anbau am ehemaligen Bahnhofsgebäude sind bei der Baugenehmigung festzusetzen. Diese gehen zu Lasten der Gemeinde oder des Bauwerbers.
 Flurnummer 203: Die Darstellung der geplanten Erweiterung des Bauhofs erfolgt ohne Eintrag der Baugrenzen. Gebäude können auf diesem Bereich ohne Baugrenzeinschränkung errichtet werden. Als Höchstmaße für das Maß der baulichen Nutzung wird dabei nach dem BauNVO festgelegt: Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und Geschöflächenzahl (GFZ) 2,4 Baumassenzahl: 10
 Flurnummer 214 (TF): Durch die Baugrenze wird der maximal mögliche umbaute Raum definiert. Dieser wird auf Grund der GFZ nicht vollständig ausgefüllt. Auf der verbleibenden Innenfläche ist das Parken von Fahrzeugen und Lagerung von Materialien unter Beachtung von Art. 5 BayBO zulässig. Um eine Zufahrt zur innenliegenden Lagerfläche auch bei voller Ausnutzung der Bau-grenzen zu ermöglichen, ist eine Durchfahrt durch Gebäudeteile zulässig (Tor mit über-legendem Vollgeschöß).
 Die maximal zulässige Firsthöhe auf der Flurnummer 214 (TF) beträgt 12,5 m.
 Flurnummer 205: Der bestehende landwirtschaftliche Weg (FINr. 205) besteht weiterhin. Der weitere Verlauf des landwirtschaftlichen Weges sowie der Abzweig nach Süden bleiben bestehen und deren Funktionen erhalten.
 Die Wegbreite wird durchwegs auf 6m festgelegt, so dass ein Ausbau mit Begegnungsverkehr stattfinden kann.
Generell gilt:
 Art. 5 der BauBO: (1) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt.
 2zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleiten bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 an Stelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.
 3ist für die Personerrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.
 4Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsetzes erforderlich sind.
 (2) Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. 2Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.
Sichtflächen Straßenverkehr:
 Bei der Ausfahrt aus der Erschließungsstraße auf die B470 muss die Sicht auf den Geh- und Radweg entlang der B 470 ausreichend sein. Die Sichtflächen für den Straßenverkehr werden im Zuge der Straßenplanung bestimmt. Die erforderlichen Sichtflächen sind freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine Hochbauten errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
 Zudem darf es auch zu keinen Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der B470 kommen.
 Im Übrigen sind insbesondere auch im Einmündungsbereich in die B 470 die Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) zu beachten.
Straßenbau:
 Werbenode oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Soweit entlang der Bundesstraße Einfriedungen errichtet werden, sind diese ohne Tür- und Toröffnungen zur Straße hin zu erstellen. Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand der im betreffenden Straße ist mit dem Staatlichen Bauamt festzulegen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Soweit entlang der Bundesstraße Einfriedungen errichtet werden, sind diese ohne Tür- und Toröffnungen zur Straße hin zu erstellen. Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand der im betreffenden Straße ist mit dem Staatlichen Bauamt festzulegen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
Sichtflächen Eisenbahn:
 Die im Plan dargestellten Sichtflächen dürfen über 1,0 m über Wegmitte durch keine Gegenstände (keine Stapel, abgestellt Fahrzeuge, auch keine Kurzzeitparker) eingeschränkt werden.
 Werbeanlagen, die zu einer Blendung der Triebfahrzeugführer oder zu Farbveränderung und somit Fehlinterpretation von Signalen der Eisenbahn führen können, dürfen nicht angebracht werden.
Querungsbereich Eisenbahn/Straße:
 Die derzeitige Zuwegung unterliegt dem Bestandsschutz. Im Ausbaurfall gelten die zum Planungsstand gültigen Regelwerke; aktuell lt. TM 1-2016-10136 1.NPF 1 der DB AG für den Begegnungsverkehr LKW/LKW 6,35m und für den Begegnungsfall PKW/LKW 5,55m. Diese Fahrbahnbreite muss auch für den Räumbereich von 27m beidseits des Bahnübergangs vorhanden sein. Im Planungsfall sind diese Breiten zu berücksichtigen und die DFS sowie die Landesbahnaufsicht Nordbayern zu beteiligen.
Versorgungsanlagen und -leitungen:
 Sollte sich nach wirtschaftlichen Erwägungen ergeben, dass ein Biomasseheizwerk errichtet werden soll, so sind Nahwärmeleitungen erforderlich. Diese sollen vom Hackschnitzelbetrieb auf öffentlichen Straßenflächen verlaufen. Zeitgleich soll zur Kontrolle der Heizleistung eine Glasfaser-Datenleitung verlegt werden.
 Ausreichender Leitungsabstand zu bestehenden Leitungen ist hierzu vorzusehen.
Entwässerung:
 Bei den Neubauten ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das DWA Arbeitsblatt A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser), sowie des DWA Arbeitsblatt A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen zu beachten).
Emissionen:
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.
 Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²:

Teilfläche	Tagzeit	Nachtzeit
GE1: 159m ²	60	45
GE2: 2012m ²	67	45
GE3: 2748m ²	60	45
GE4: 4408m ²	60	45
GE5/1: 17937m ²	64	45
GE5/2: 6318m ²	60	58

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006, Abschnitt 5. Unabhängig davon ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der unmittelbaren Nachbarschaft nachzuweisen.
 Der Nachweis der Emissionskontingente sowie der Einhaltung der Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort innerhalb des Planungsgebietes ist vom jeweiligen Bauherrn über eine schalltechnische Berechnung zu erbringen.
 Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bausträger der Bundesstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)
 Die Emissionen des Bahnbetriebs sind als Bestand hinzunehmen (siehe Abschnitt 1.5.6).
Bodendenkmäler:
 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
 Art. 8 Abs. 1 DSchG:
 Wer Bodendenkmäler aufzufindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 Art. 8 Abs. 2 DSchG:
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Bau- und Kunstdenkmäler/legende Belange:
 Die Bahntrasse mit den anliegenden baulichen Einrichtungen (in Streilberg das Bahnhofsgebäude und Nebengebäude) stehen unter Denkmalschutz (Nr. 913963). Vorhaben in diesem Bereich sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
Bodenschutz:
 Behördlicherseits wird angenommen, dass das bereits aufgefüllte Material den Anforderungen für die Nutzung Gewerbegebiet genügt. Hier sind zudem die Bestimmungen der LAGA 97 (technisches Bauwerk) einzuhalten. Für den nicht bebauten bzw. versiegelten Bereich gelten die Bestimmungen des § 12 BBodSchV (durchwurzelbare Bodenzone).
Alllasten:
 Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Alllastenkataster des Land-kreises Forchheim nicht aufgeführt. Sollten der Gemeinde jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt Erkenntnisse vorliegen, die auf einen Alllastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim zu informieren.
 Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Alllastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.
 Evtl. ist bei Alllastverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.
Telekommunikation:
 Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei Straßenbaumaßnahmen ist die Deutsche Telekom vorab zu informieren.
 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

- Zeichnerische und textliche Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: Teilflächen für Emissionskontingente

- Art der Baulichen Nutzung**
- Gewerbegebiet
- Maß der Baulichen Nutzung**
- GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl gem. BauNVO
 - GFZ maximal zulässige Geschöflächenzahl gem. BauNVO
 - H maximal zulässige Firsthöhe
- Bauweise**
- Baugrenze

- Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise. Baukörper sind auch über 50m Länge zulässig.**
- Verkehrsflächen**
- Verkehrsfläche/Parkplatz
 - Grundstückseinfahrten
 - Bahnanlage
 - Feldweg

- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von naturnahen Strukturen
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erdwall
 - Umgrenzung von Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes
 - FFH-Gebiet
 - SPA-Gebiet
 - Okokataster (sonstige Flächen)
 - Armt. kartierte Biotope (mit Nummer)
 - Überschwemmungsgebiet

- Zeichnerische und textliche Hinweise**
- Gebäude Bestand
 - Gebäude Geplant
 - Bestehende Flurstücke mit Nummer
 - Ortsdurchfahrtsgrenzen
 - Bauverbotsgrenze lt. § 9 Abs. 1 FStrG
 - Baubeschränkungsgrenze lt. § 9 Abs. 2 FStrG

Festsetzungen (Fortsetzung):
 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
Festsetzungen für die Grünordnung:
Minderungsmaßnahmen:
 Die Park- und Stellplätze sollten soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.
Ausgleichsmaßnahmen: Als Ausgleichsfläche für die öffentlichen Maßnahmen wird die FINr. 1600, Gemarkung Albertshof, herangezogen.
 Folgende Maßnahmen werden auf der Fläche festgesetzt:
Herstellungsmaßnahmen:
 - Herstellen eines extensiven Grünlandes durch Rodung der Gehölze im Innern der Fläche (Forstmulcher)
Pflegemaßnahmen:
 - Regelmäßige zweischürige Mahd der Fläche ab 1.7. und 15.9 des Jahres mit Abtransport des Mähgutes in den ersten 5 Jahren, anschließend kann auch einschürige Mahd ab 1.8. übergangen werden.
 - Fachgerechtes, abschnittsweises auf den Stock setzen der Heckenstrukturen alle 10 Jahre
 Der Ausgleich für Maßnahmen auf der FINr. 214/2 sind bei Erweiterungen auf der Fläche festzulegen.



Markt Wiesenttal
Bebauungsplan Schoppenäcker

Stand: 14.12.2021
 Maßstab: 1:1.000

Aufgestellt durch Dipl.-Ing. Ingrid Saal: *[Signature]*

