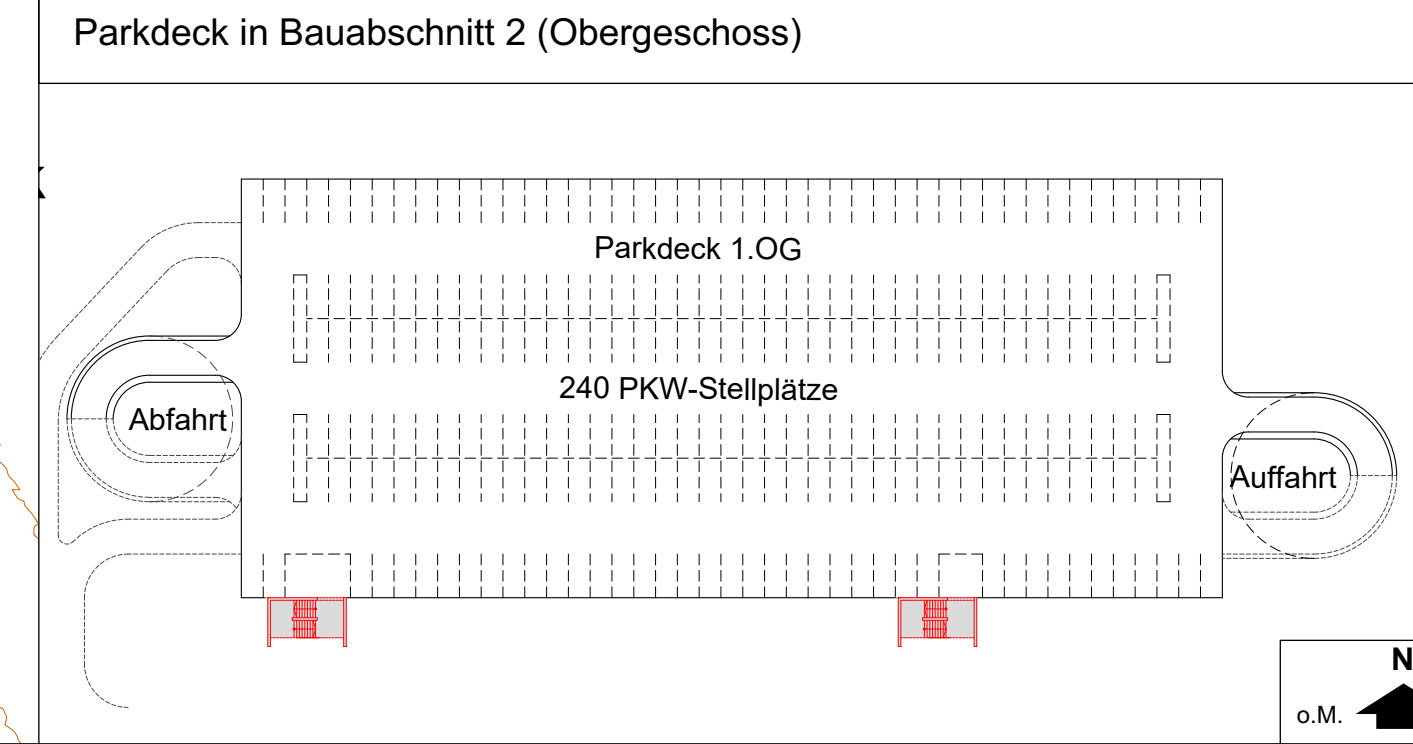
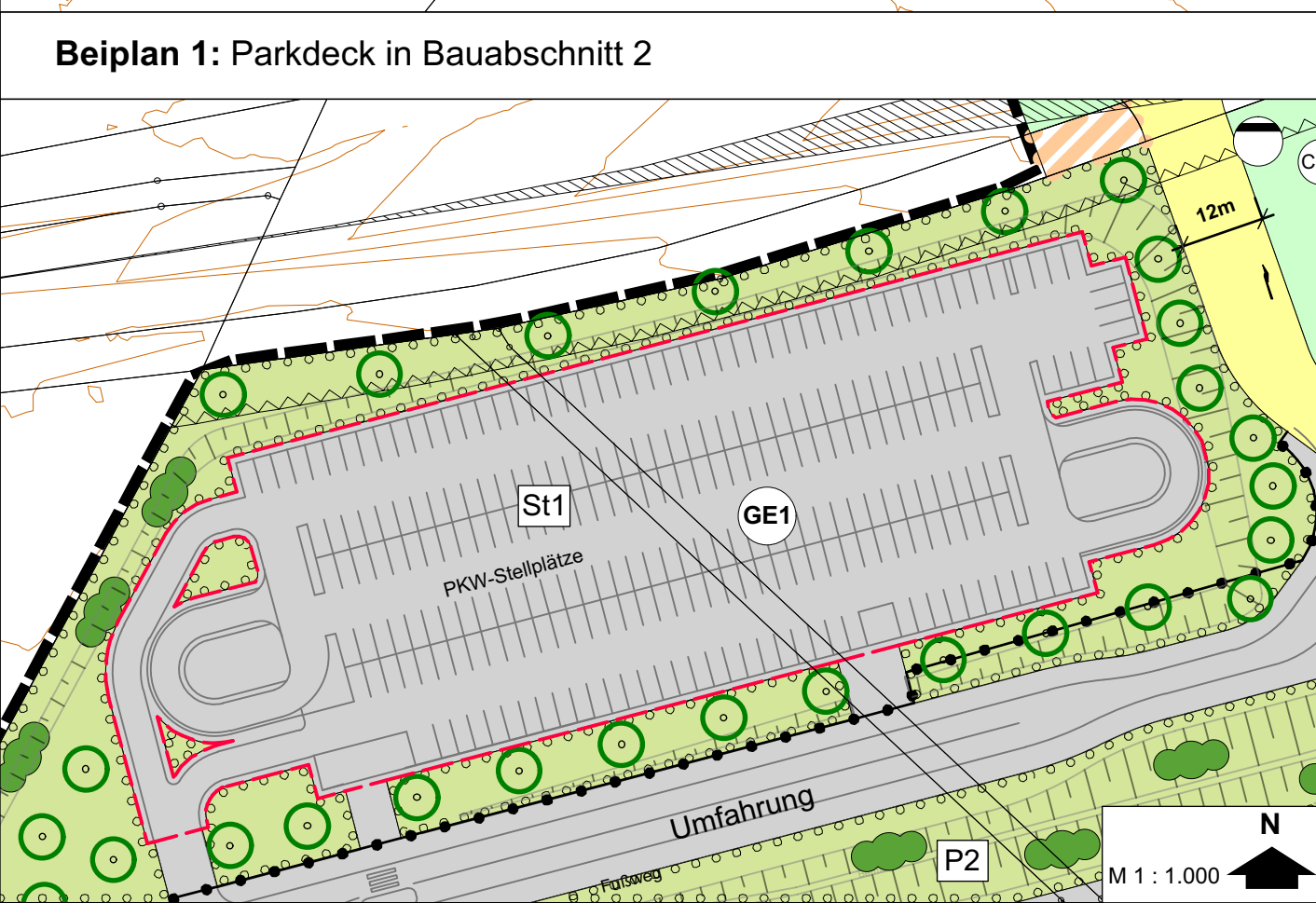
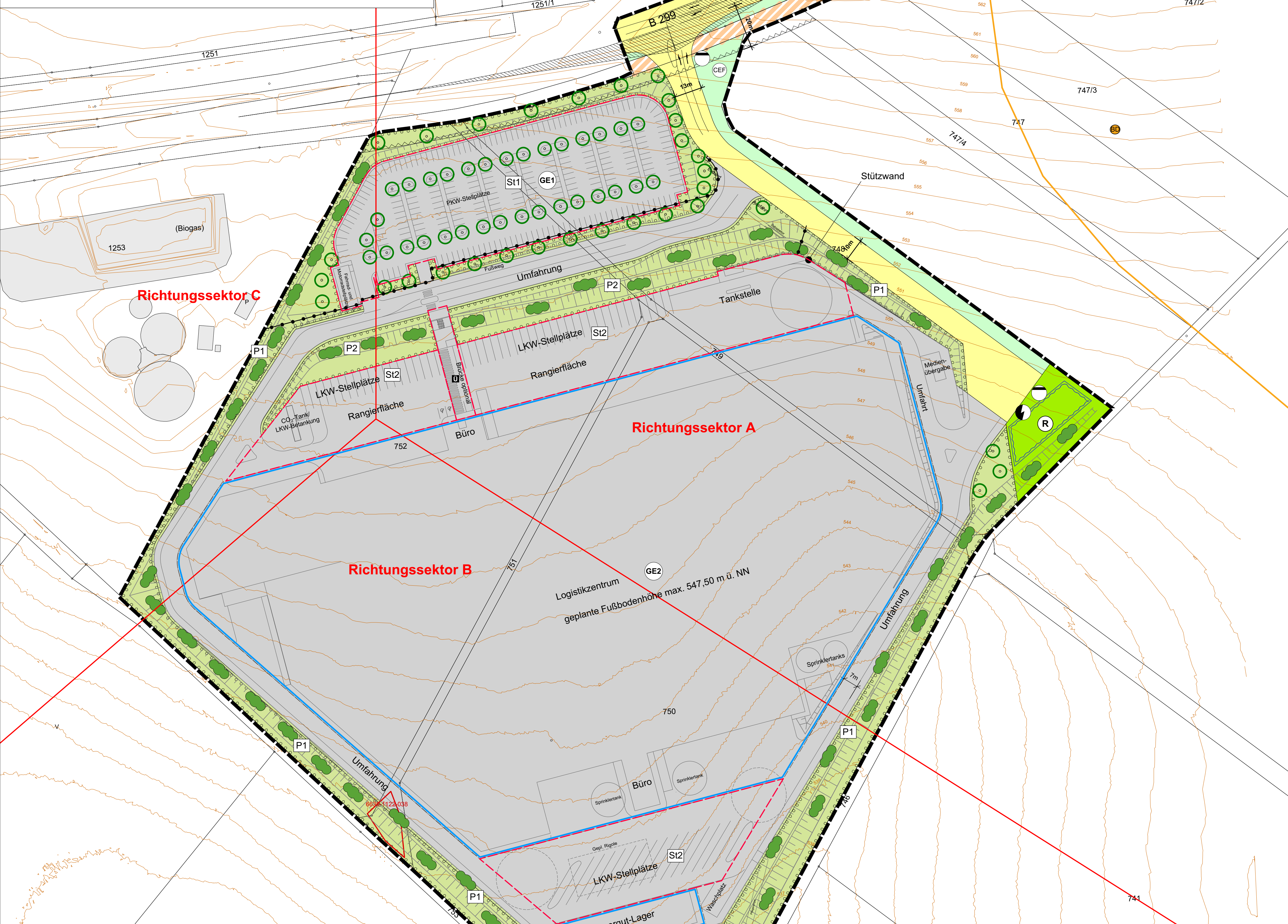


Die Gemeinde Pilsach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) und des Art. 23 der Gemeinderordnung für den Freistaat Bayern (Gemeinderordnung - GO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch § 4 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**
 - GE Gewerbegebiet mit Einschränkungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Verkehrsbegleitgrün
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche
- Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 - Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche
 - Pflanzgebot Laubbäume (nicht standortgebunden)
 - Pflanzgebot Baum-/Strauchhecke (nicht standortgebunden)
 - CEF-Maßnahme Zaunedecke
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 - Abwasser
 - Trasfostation
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 - Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Flächen zur Rückhaltung und Verankerung von Oberflächenwasser

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Übergang/Brücke (Ü), Tankstelle, etc.
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
- Bodenmerkmal (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Sichtdreieck

Hinweise

- 57 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- 50 Höhen in m ü. NN
- 50 mögliche Gebäudestellung
- 50 Biotop lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer



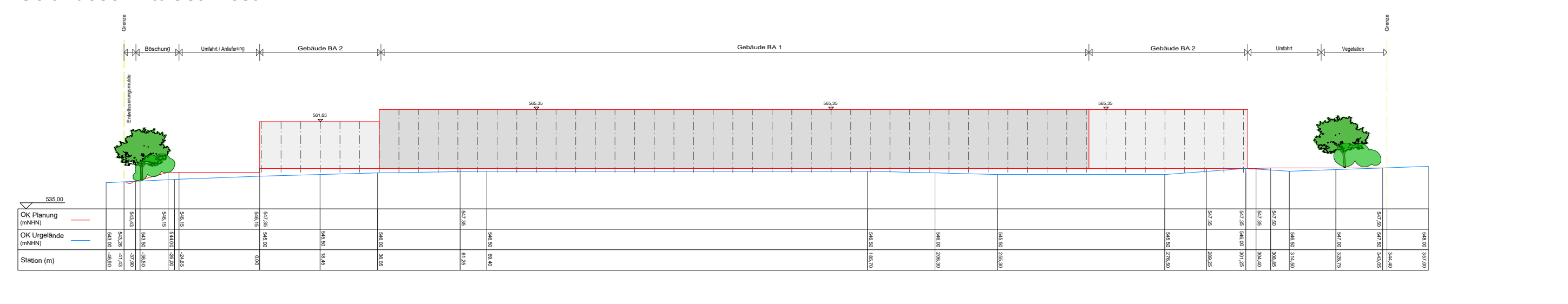
Ansicht Nord



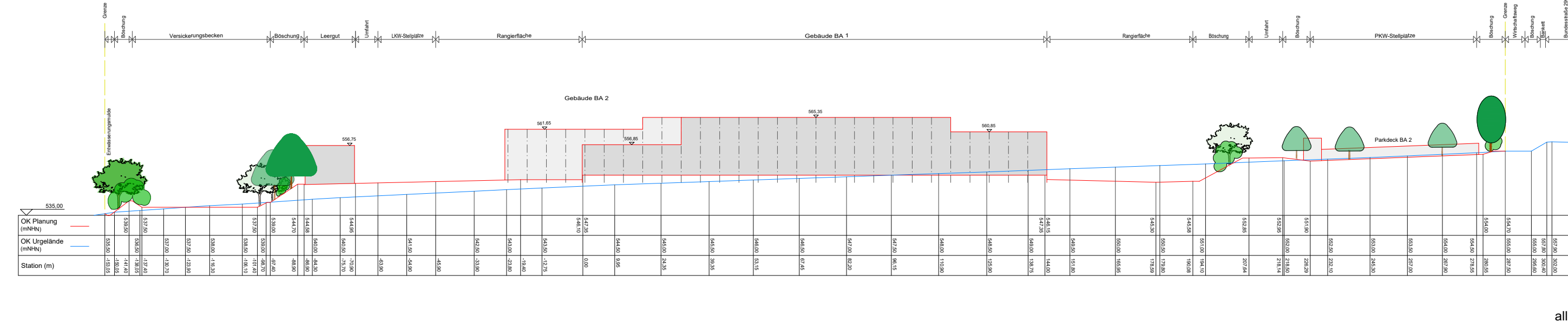
Ansicht Süd



Geländeschnitt Ost-West



Geländeschnitt Nord - Süd



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-11 BauNVO)**
 - Gewerbegebiet mit Einschränkungen gem. § 8 BauNVO
 - Einschränkt sind die zulässigen Emissionen (siehe B.1.2)
 - Zulässig sind ausschließlich Logistikbetriebe und Verteilzentren.
 - Es sind ausschließlich Logistikbetriebe und Verteilzentren für Lebensmittel- und Gastronomiebedarf mit angeschlossener Verarbeitung von Lebensmitteln, Großküchentechnik einschl. Verwaltung, Kantine, Werkstatt, Leergutlager, Betriebskantine etc. zulässig.
 - Betriebswohnungen sind generell ausgeschlossen.
 - Anlagen nach Anlage 1 Nr. 1, 2 der 4. BImSchV können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen ist, dass
 - schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belastungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden, und
 - Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belastungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen der Emissionsbegrenzung.
 - Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 - Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.
- | Teilfläche | Emissionskontingent LEK_{max} in dB | |
|------------|---------------------------------------|------------------------------|
| | Tag 6:00 Uhr - 22:00 Uhr | Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) |
| GE 1 | 68 | 58 |
| GE 2 | 65 | 57 |
- Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis F mit dem Ursprung $O = (32°08'500'' N, 54°56'500'' E)$ Zone 32 Nord; EPSG:25832 erhöhen sich die Emissionskontingente LEK_{max} um folgende Zusatzkontingente LEK_{zus} :
- | Richtungssektor k (Nord $\pm 0^\circ$) | Zusatzkontingent LEK_{zus} in dB für Richtungssektor | |
|---|--|-------|
| | Tag | Nacht |
| A ($0^\circ - 122,5^\circ$) | 0 | 4 |
| B ($122,5^\circ - 228,5^\circ$) | 4 | 0 |
| C ($228,5^\circ - 0^\circ$) | 8 | 9 |
- Die Prüfung der planzeichnerischen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_i durch LEK_j + $LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.
- Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

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

- Pflanzangebote für Baum-/Strauchhecken (nicht standortgebunden)
 - Im Bereich der Pflanzangebote für Baum-/Strauchhecken P1 sind geschlossene freiwachsende Hecken ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen gem. Liste in der Begründung zu pflanzen. Unterpflanzte Randzonen sind als naturnahe Gras-Krautfluren zu entwickeln, anstehende Rohböden und Felsbereiche können kleinfächig unbeplant bleiben.
 - Im Bereich der Pflanzangebote P2 sind lockere Gehölzpflanzungen zu pflanzen, unbeplante Teilbereiche sind wie bei P1 als naturnahe Gras-Krautfluren zu entwickeln.
- Flächen mit Begrünungsbindung
 - Die Flächen mit Begrünungsbindung sind naturnah zu gestalten. Es sind artenreiche Magerseidenflächen durch Ansaaten gebietsheimischer Saatgutmischungen magerer Grünlandsstandorte oder naturnahe Staudenpflanzungen zu schaffen. Punktuelle und kleinfächige Nebenanlagen wie Laubbäume, Zaun- und Torfmoosen, Fußwege, Ruhebänke etc. sind zulässig. Im Randbereich von befestigten Flächen auch Schotterrasen o.ä.
- Sonstige nicht befestigte Flächen innerhalb der Bauflächen
 - Die nicht bebauten oder befestigten Teilflächen sind überwiegend naturnah zu gestalten.
- Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natrumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum oder LED-Lampen) zulässig.
- Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Artenschutz
 - Die Baufeldbeurteilung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (somit nur zwischen 1.10. und 28.02.) oder unmittelbar nach Ernte der Feldfrüchte zulässig oder wenn nachgewiesen ist, dass keine aktuelle Vogelbrut auf der Fläche stattfindet.
 - Bzgl. Zaunedecken ist eine Zäunung am Böschungsfuß der B 299 erforderlich, um ein Einwandern der Art von der Straßeneinfahrt im Norden in die Baustelle / Baugebiet im Süden zu vermeiden. Weiter muss der Böschungsbereich, der wegen der Linksabbiegespur der B 299 beansprucht wird, so geplant werden, dass keine Zaunedecken aus der Straßeneinfahrt in die Baustelle an der B 299 der Linksabbiegespur einwandern können. Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist durch eine Fachkraft sicher zu stellen, dass hierbei keine Individuen verletzt oder getötet werden. Dies kann durch Abfangen und Umsiedeln oder durch Vergrämen in andere Teile der Böschung erfolgen und muß je nach Bedingungen und Ausführung der Baumaßnahmen vor Ort entschieden werden.

5. Sonstige Festsetzungen

- Befristete Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB
 - Die Nutzung des Parkplatzes im wie im Plan dargestellten Umfang ist bis zur Errichtung eines Parkdecks gem. Beiplan 1 zulässig. Nach Errichtung des Parkdecks sind die nicht mehr benötigten Parkplatzflächen gem. Beiplan 1 zu begrünen und zu bepflanzen.
- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Schichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht 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. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigepflichtige Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

C. Weitere Gestaltungsvorschriften

- Abstandsflächen
 - Die Tiefe der Abstandsflächen von allen Außenwänden beträgt 0,25 H (Wandhöhe), mind. jedoch mit 3,0 m.
- Dachform: Flachdach (FD), Satteldach (SD), Pultdach (PD). Die Verwendung von Materialien aus Kupfer ist unzulässig. Flachdächer bis 4% Neigung sind zu mind. 50% zu begrünen. PV-Anlagen sind auf allen Dachflächen zulässig. Überdachungen einzelner Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,8
- Höhenfestsetzung § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstgrenze:
 - Die maximale Wandhöhe für das Logistikzentrum (ohne Technikaufbauten) liegt bei 567,00 m NN. Technikaufbauten dürfen die o.g. Höhe um max. 5,0 m überschreiten, wenn der Anteil an der Dachfläche auf max. 5% beschränkt bleibt. Technikaufbauten müssen eingehaust werden und mind. 5 m von der Außenwand des Gebäudes abgerückt werden. Ausnahmen von der Höhenbegrenzung bzw. Einhaltung sind lediglich für Schornsteine, Antennenanlagen o.ä. zulässig sowie bzgl. des Abstands von der Außenwand und der Einhausung für ein Firmenschild an der Außenkante der nördlichen Außenwand.
 - Die Mindestwandhöhe für den zentralen, überwiegenden Teil des Logistikzentrums beträgt 564 m üNN, niedriger bleiben können z.B. Eingangsbereiche, Anbauten, LKW-Andockstationen (vgl. Schnitt). Das Leergutlager hat eine max. Wandhöhe von 557,0 m üNN.
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Ein Hervortreten einzelner untergeordneter Gebäude teile in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig (u.a. Tankstelle, Technikzentrale, Lager tanks, Rampen).
 - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Es handelt sich um eine offene Bauweise, bei der Gebäudelängen der Hauptgebäude bis 340 m zulässig sind.
 - Stellplätze (§ 12 BauNVO)
 - Im Bereich der Stellplätze St 1 sind ausschließlich PKW-Stellplätze zulässig. Im Bereich des St 1 ist die Errichtung von Parkdecks bis zu 3 Ebenen zulässig. Pro 10 Stellplätze im Bereich St 1 ist ein Laubbäum zu pflanzen (siehe auch B.4.2). Im Falle der Errichtung von Parkdecks entfällt dieses Pflanzgebot zugunsten einer Begrünung mit Kletterpflanzen, eine Unterbrechung der Begrünungsbindung für die Rampe ist ebenfalls zulässig. Die Stellplätze St 2 sind Stellplätze- und Rangierflächen für LKW.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Ausgleichsflächen und Zuordnung von CEF-Maßnahmen
 - Als Ausgleichsflächen für die Eingriffe auf Fl.Nr. 748, 749, 750, 751, 752 und gleichzeitig als CEF-Maßnahmen für die Felderchen werden folgende Flurstücke zugeordnet: Fl.Nr. 567, Gmkg. Pfeifershofen, 11 483 qm (siehe Beiplan 2); Fl.Nr. 113, Gmkg. Pfeifershofen, 35 629 qm (siehe Beiplan 3).
 - Entwicklungsziel/Maßnahmen: Extensiv genutztes artenreiches Grünland, Ansaat Regio-saatgut trockener Standorte, Mahd ab 15.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung und Pflanzenschutz. Anlage von einem (Fl.Nr. 567) bzw. zwei (Fl.Nr. 113) 10 m breiten Umrüststreifen, Umrüstgrünland ab 2-3 Jahre in Abhängigkeit von der Vegetationsdichte (Zielzustand lückig bewachsener, unbestellter Ackerstreifen mit offenen Bodenteilen. Den hierdurch geschaffenen 11 Leerenbrutplätzen werden 7 Brutplätze als CEF-Maßnahme dem gegenseitigen Bebauungsplan zugeordnet.
 - Als CEF-Maßnahme für die Zaunedecke ist die Neuanlage eines geeigneten Lebensraums (offener Boden, Versteckmöglichkeiten, Südexposition), als kombiniertes Sommer- und Winterquartier (große Stenschüttung und Asthaufen), durchzuführen.
 - Pflanzangebote für Bäume (nicht standortgebunden)
 - Es sind hochstämmige Laubbäume aus Gehölzen ausschließlich heimischer Arten (auch in Sorten) zu verwenden (Qualität STU 14/15) und dauerhaft zu erhalten. Die Wurzelraum mind. 12 cm durchwurzelbares Substrat. Auswahl siehe Begründung.

- Dachneigung: 0-20 Grad.
- Einfriedigungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig. Max. Zaunhöhe 3,0 m. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig, müssen aber überwiegend als naturnahe Begrünung oder beplante Erdbischungen ausgebildet werden. Böschungsschneigung max. 1:1,5. Anstehende Felsbereiche sind zu belassen. Stützmauern sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Stützmauern zur freien Landschaft hin sind unzulässig.
- Werbeanlagen
 - Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Werbeanlagen sind nach Maßgabe der Darstellungen im Durchführungsvertrag zulässig. Der Abstand zu Zufahrten und Öffentlichen Verkehrsflächen darf 2 m nicht unterschreiten. Den Bauanträgen sind Freiflächengehaltungspläne beizufügen.

D. Allgemeine Vorschriften

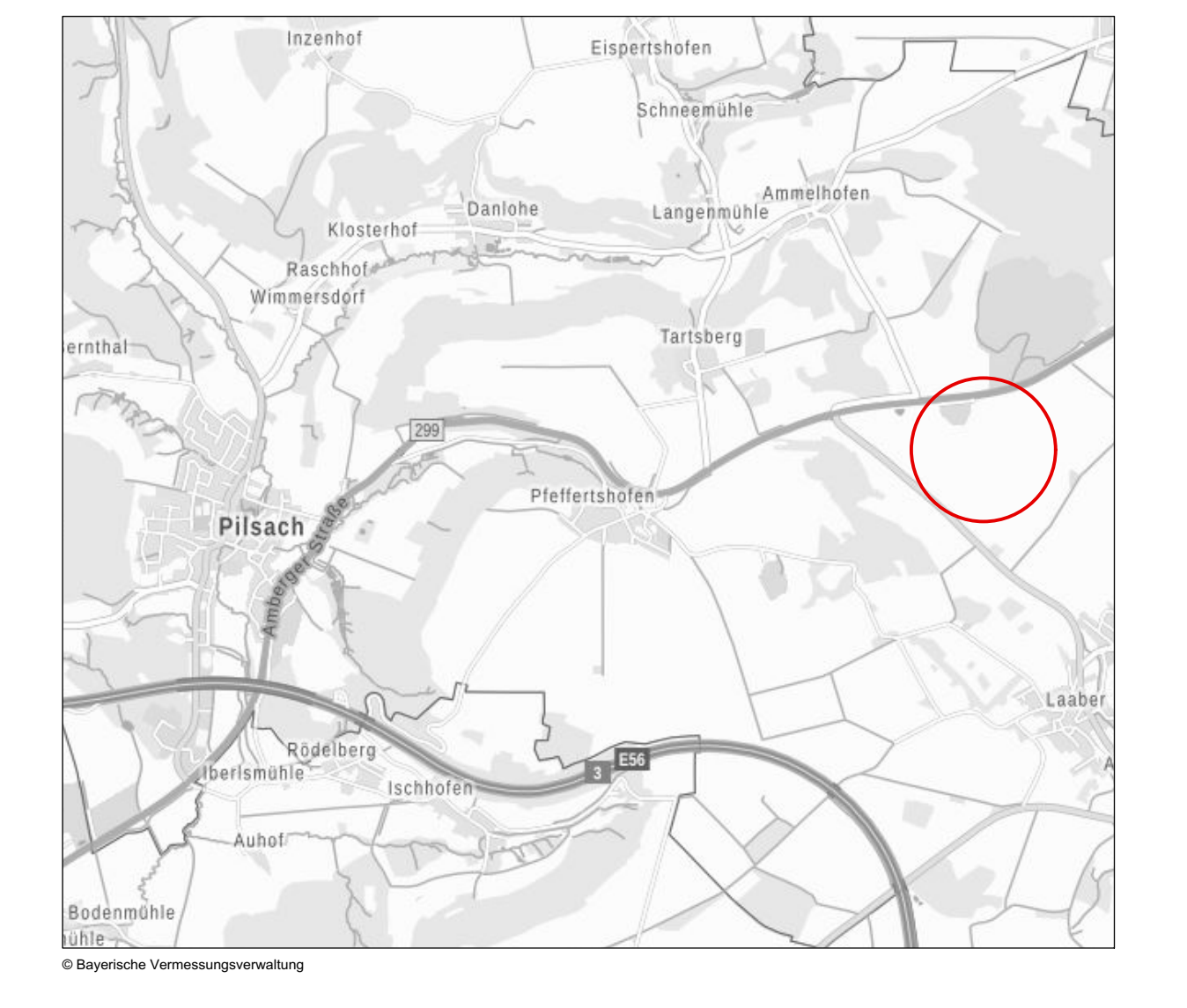
Der Vorhaben- und Erschließungsplan einerseits und der vorhabenbezogene Bebauungsplan andererseits sind identisch und werden in einer einzigen Planurkunde zusammengeführt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans integriert.

Hinweise:

- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen. Im Feststellungsverfahren muss das Schallschutzgutachten mit dem Bauantrag der Behörde vorgelegt werden.
- Es wird angeregt, große ungeteufelte Fassadenflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen. Nistmöglichkeiten für gebäudebrütende Tierarten zu schaffen sowie Dächer extensiv zu begrünen.
- An gefährdeten Fassaden mit transparenten oder hoch spiegelnden Materialien sollen Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag vorgesehen werden.
- Für Bodenöffnungen jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG.
- Auf Immissionen aus der Landwirtschaft, der Biogasanlage, aus dem Verkehr und dem nahen Steinbruch (auch Staubeentwicklung, Erschütterungen) wird hingewiesen.
- Sollten aus betrieblichen Gründen Eingriffe in Flächen mit Begrünungsbindung oder Pflanzgeboten erfolgen, sind diese ausnahmsweise zulässig wenn sie an anderer Stelle im Geltungsbereich ausgleichen werden und das Planungsziel einer Abschirmung der Bebauung gegenüber der Landschaft nicht beeinträchtigt wird.
- Hinweis bzgl. der Zugänglichkeit von DIN-Vorschriften, Richtlinien, Regelwerken etc. hier zu Festsetzung B.1.2: Die DIN 45691, auf die die Festsetzungen des Bebauungsplans verweisen, können in der VG Neumarkt während der allgemeinen Dienststunden eingesehen und kann über das Deutsche Institut für Normung e.V., 10772 Berlin, käuflich erworben werden."

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2020 öffentlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2020 hat in der Zeit vom 23.07.2020 bis 08.08.2020 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 18.06.2020 hat in der Zeit vom 20.07.2020 bis 08.09.2020 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 14.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.01.2021 bis 26.02.2021 beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 14.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2021 bis 26.02.2021 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 - Zu dem geneigten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.04.2021 bis 04.06.2021 erneut beteiligt.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.06.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.06.2020 als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Gemeinde Pilsach, den
Andreas Truber
Erster Bürgermeister
- (Siegel) Gemeinde Pilsach, den
Andreas Truber
Erster Bürgermeister
- (Siegel) Gemeinde Pilsach, den
Andreas Truber
Erster Bürgermeister



Vorhabensträger:
Chefs Culinar Süd GmbH & Co. KG,
Im Gesamte 1, 86441 Zuzmarhausen

Gemeinde Pilsach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan Gewerbegebiet "Waldeck"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb
datum: 24.06.2021 ergänzt:

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