

[illegible]

A - A

Bestehende Produktionshallen
551,70m
Produktionshalle
10 PPS
6,20m + 94,60m (DK PPS)

Transportbrücke
max. +150,00m

Verladehof
+2,00 + 94,60m

voh. Kanallängswand

83,50 4,07 6,20 + 94,60

B - B

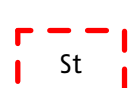
Technik- und Nebenräume
Sprinkler- Wasserbehälter
(bestehend)

107,15 15,00 51,68

Legende:
Hochqualitgiger, Transportbrücke, Klinkerwand geglant
Produktionshalle
Beton

5. Sonstige Planzeichen





St



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebungsplanes

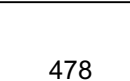
Abgrenzung Art und Maß der baulichen Nutzung, Emissionsbezugsfläche

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)

Richtungssektor z.B. A 19° - 119°

II. Hinweise

478





12,00

+ 543,20



St



Bsp.: Nutzungszoneblende

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Hauptgebäude - Bestand

Hochregallager, Transportbrücke, Kletterwand – geplant

Erweiterung Regenrückhaltebecken – geplant

Maßzahl in Meter

Höhepunkte mit Angabe

Einfriedung

Stellplatzkennzeichnung

Bauverbotsszone 30,00 Meter

Sprinkler-Wasserbehälter – geplant

Schnittlinie

Titel = Bauchtragplan		Teilfläche – Bezeichnung, Emissionsbezugsfläche	
Tit max. 01-0775.26	LSt. tag. – 14 4840	max. Gebäudehöhe (GH) N/N	Emissionskontingente
LSt. nachtr. – 148 0500			Emissionskontingente

Geplante Ortsumgehung Waldershof,
Planfeststellung vom 31.03.2014
vom Staatlichen Bauamt Imberg-Sulzbach

bestehender Zulauf und Ablauf Regenrückhaltebecken
z.B. DN 500

Einmalige Abgrenzung: Soweit wird festgesetzt, entsprechend § 2 Abs. 4 BauNVO, sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Baulinien sind die zulässige Grundstückshöhe nicht überschreiten.

Abstandsflächenrecht

Es werden Abstandsflächen von 0,2 der Wandhöhe H, mindestens aber 3,0 m, festgesetzt. Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BauBO) kommen nicht zur Anwendung.

Überbaubare Grundstücke

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche – und damit die Abgrenzung zu den nicht überbaubaren Flächen – erfolgt entsprechend § 2 Abs. 1, 3 und 3 BauNVO durch Baugrenzen. Eine Teilfläche wird außerhalb des Baufeldes nur dort zulässig, wie sie durch die entsprechende Planfläche festgesetzt sind.

Verkehrsfähigkeit

Die Haupterschließung des Grundbesitzes erfolgt über die Staatsstraße 37 777 im Westen, Übergang des öffentlichen Weg 1g Nr. 266/44 Teilfläche, Gemarkung Wadsworth.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Die Aufschüttungen in den Abgrabungen der Grundstücke sind auf die natürliche, vorhandene Gelände auslaufend begrenzt, so dass keine Geländehöhegrenzen an den Grenzen zu erhalten.

Die Tiefe der Abgrabungen darf 1,50 m nicht überschreiten.

Die Höhe der Aufschüttungen darf 1,80 m nicht überschreiten.

Emissionskontingenz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Richtungssektoren nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingenz laut dB	
	tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
TP 1	60	48
TP 2	60	48
TP 3	61	45

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren a bis d erhöhen sich die Emissionskontingenz laut um folgende Zusatzkontingenz L_z, zu:

Richtungssektor k (Nord = 0°)	Zusatzkontingenz L _z zu dB	
	Tag	Nacht
A (190° - 170°)	3	4
B (190° - 258°)	8	8
C (258° - 317°)	2	0
D (317° - 19°)	0	1

stehters in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

9.5. Verbot von Stein- und Schottergräben
Die in der Unterzone festgestellten grünen Flächen und die sonstigen Grünflächen auf den privaten Parzellen sind zu bepflanzen oder als Wiesen / Auenflächen anzulegen. Stein- und Schottergräben, die mit ungeordneter Befüllung, sind generell unzulässig. Es ist bei den Grünflächen ein natürlicher Bodenauflauf vorzuziehen. Füllen o. d. sind nicht zulässig.

9.6. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in das Landschaftsbild
Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme nach § 9 Abs. 1a Satz 2 Baupl.
An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft (Flur-Nr. 1832 der Gemarkung Leingried, Gutschtengraben und Flur-Nr. 65 der Gemarkung Waldmatten) sind gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden allen Eingriffen in Geltungsbereich (Eingriffe in das Landschaftsbild) durch die Erschließung und die Beibehaltung der privaten Baulandparzelle verbindlich zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 Baupl.). Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden ausschließlich den privaten Baulandparzellen zugeordnet. Es sind nachfolgend genannt, dass der bisherige Baulandparzelle „Westlich der Markstadelstraße“ hinsichtlich der flächenhaften Eingriffe Berücksichtigung auf 1 weiterhin gültigkeit behält.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur 1832 der Gemarkung Leingried (Gutschtengraben und 65 der Gemarkung Waldmatten) sind folgende Maßnahmen durchzuführen (Gesamtfläche „4,100 m

Grundsätzlich sind keine Leuchten über das notwendige Maß hinaus zu verwenden.

Außenbeleuchtungen baulicher Anlage und Grundstücke sind mitunter (je nach Leuchtmittel technisch) konstruktiv so anzuordnen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Art. 11 a BayNatSchG i.V.m. § 14a BNatSchG). Für notwendige Beleuchtungen sind warmweiße LED mit 1800–2000 Kelvin, geringen Blaulichtanteil, Zirkularstrahlung (vollständige Abschirmung des Lichts Richtung Himmel, Upward Light Ratio ULR 0%) und vollständig abgeschirmten Lampengehäuse wegen Wärmeentwicklung und Schutz der Insektenfauna zu verwenden. Nachbleuchstrahlung ist auf das unbedingt notwendige Minimum (Blau- oder Farblacksatz) zu reduzieren. Siehe hierzu auch Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen (GEMV, 2020).

ung 2023	
REGALLAGER	
b.	
w	

[illegible]

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einseht, der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserentlassungen durch Entwässerung, Herstellen von Gründungsgrüften oder Bodenankern mittels Injektionen), ist es rechtlich von deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Schattenanalyse

Als Anlage liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Besonnungsstudie nach DIN EN 7073 zum Bauvorhaben „*Erkundung eines Hochregallagers*“ als Standort Waidershof erstellt durch das Ingenieurbüro Dip.-Ing. Thomas Long aus Berlin vor.

Immissionschutz

Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn der Beurteilungswert I_{el} dem vom Vorhaben des jeweiligen Teilfläche ausgehenden Geräusches das entsprechende anteilige Immissionskontingent zuzugunsten Berücksichtigung möglicher Zusatzkontingente an allen maßgebenden Immissionsorten nicht überschreitet. Der Beurteilungswert I_{el} ist nach Vorschriften der LA-ImM durch die im Zuge des jeweiligen Bauantrags zu stellende Immissionsprognose zu ermitteln.

(Siegel)

O. Bürgermeisterin

der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "FZ Hochregallager Marktredwitzler Straße 0" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauO durch Niederringer in der Verwaltung der Stadt Waldershof und Bekanntgabe der Niederlegung nach Anhörung aller Gemeinderatsmitglieder einstimmlich beschlossen genehmigt.

Stadt Waldershof, den

(Siegel)

U. Bürgermeisterin

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Tell A.:	Planzeichnung
Tell B.:	Planzeichnung als Festsetzungen und Hinweise
Tell C:	Textliche Festsetzungen
Tell D:	Textliche Hinweise
Tell E:	Verfahrensvermerke
Tell F:	Begründung
Tell FZ:	Unverzichtbar mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
Tell G:	Vorhaben- und Erschließungsplan

**FLZ Logistikzentrum GmbH & Co. KG
Ludwig-Hüttner-Straße 5-7
95679 Waldershof**

**Vorhabensbezogener Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
"FZ Hochregallager Marktredwitzler Straße"**

P Übersicht M 1 : 5000

0 50 m