

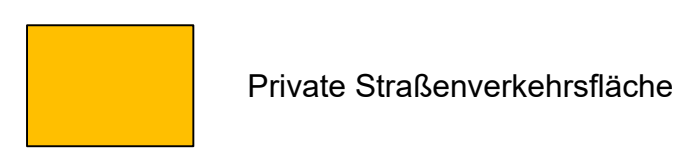
# Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

## A Zeichnerische Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 **GE b** Beschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 **GRZ 0,8** Grundflächenzahl maximal zulässig
- 1.3 **FH max 7,50 m** maximal zulässige Firsthöhe
- 1.4 **WH max 6,50 m** maximal zulässige Wandhöhe

### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Private Straßenverkehrsfläche

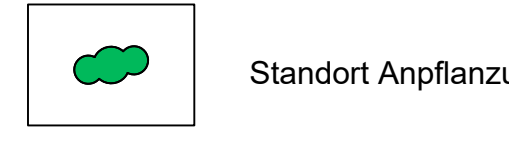
### 4. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Private Grünfläche

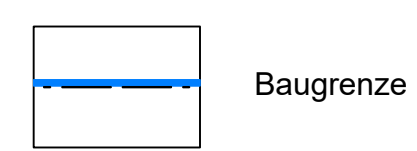


Private Grünfläche mit CEF-Maßnahmen und Erhalt vorhandener Gehölze

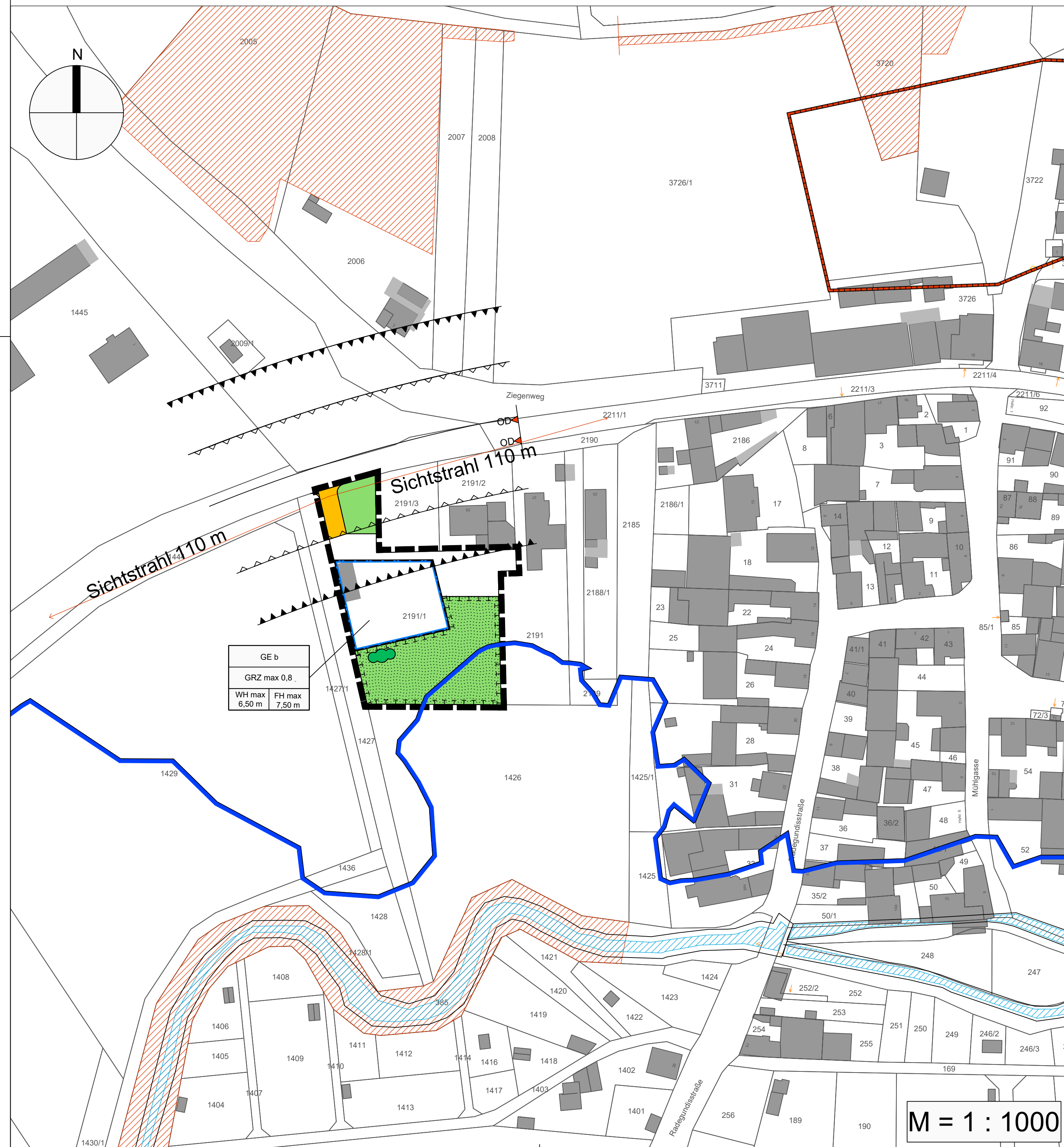


Standort Anpflanzung lichte Gebüschgruppe

### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



Baugrenze



## B Textliche Festsetzungen

### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
Beschränktes Gewerbegebiet entsprechend § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr.1 BauNVO 1990, m. W. v. 21.11.2017. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Dies betrifft allgemeine Tankanlagen außerhalb des jeweiligen Betriebsbedarfes des angesiedelten Gewerbebetriebes. Davon unberührt bleiben Ladestellen für Elektrofahrzeuge. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
- 1.2 Höhe und Höheneinstellung der Gebäude  
Die Wandhöhe darf maximal 6,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe 200,00 m ü NN. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.  
Die Firsthöhe darf maximal 7,50 m betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Höhe 200,00 m ü NN. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.

### 2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 2.1 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen  
Eine Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
- 2.2 Abstandsflächen  
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.
- 2.3 Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung freizuhalten.

## C Artenschutzrechtliche Festsetzungen

### 1 Baufeldbeschränkung

- 1.1 Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
- 1.2 Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.
- 1.3 Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs und außerhalb der zum Erhalt festgesetzten Strukturen anzulegen.

### 2 Erhaltung / Schutzmaßnahmen

- 2.1 Zum Erhalt festgesetzte Vegetationsstrukturen sind gemäß den Regeln der Technik zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Abstellfläche genutzt werden.

### 3 Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse:

- 3.1 Das Verschließen oder Entfernen von (potentiellen) Quartieren ist nur zwischen dem 1. Oktober und 15. Oktober zulässig, d.h. Gebäude dürfen bspw. nur in diesem Zeitraum abgerissen werden.
- 3.2 Für das Verschließen oder Entfernen von (potentiellen) Quartieren zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch Fledermäuse ausschließt.
- 3.3 Bei Bedarf ist eine fachgerechte Reinigung und Wartung der Fledermauskästen inkl. Ersatz nicht mehr funktionsfähiger Kästen im Spätsommer/Herbst durchzuführen.
- 3.4 Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
- 3.5 Zulässig ist ausschließlich eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung. Die Lampengehäuse müssen oben und an den Seiten geschlossen sein. Eine Aufheizung ist bis max. 60 °C zulässig. Die Abstrahlung ist in einem Winkel von max. 50° nach unten zu richten. Die zu verwendenden LED-Leuchtmittel müssen eine warmweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen - geeignet ist z.B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Die Höhe von Lichtmasten ist auf max. 3 m zu beschränken.

### 4 Vermeidungsmaßnahme Vögel:

- 4.1 Das Roden von Bäumen oder der Abriss von Gebäuden ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel, jedoch zeitnah zum Baubeginn, zulässig.
- 4.2 Für das Roden von Bäumen oder den Abriss von Gebäuden zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt.
- 4.3 Die Umsetzung und fachgerechte Reinigung/Wartung von Nistkästen, sowie der Ersatz nicht mehr funktionsfähiger Kästen ist im Herbst durchzuführen.
- 4.4 Die Verwendung spiegelnder oder reflektierender Materialien, außer Glas, ist unzulässig. Photovoltaikanlagen bzw. Photothermieanlagen sind hiervon ausgenommen.

### 5 Vermeidungsmaßnahme Zauneidechse:

- 5.1 Anfang April bis Anfang Mai sind Versteckstrukturen innerhalb des Baufeldes in Handarbeit zu entfernen
- 5.2 Bauflächen sind ab Anfang April kurzrasig zu halten, sodass die Tiere in die umgebenden Strukturen rechtzeitig ausweichen können.
- 5.3 Besichtigen von Gehölzen nur während der Winterruhe, von Oktober bis Ende Februar zulässig (ohne Eingriff in den Boden).
- 5.4 Baufeldfreistellung / Roden der Wurzelstöcke erst Ende April zulässig.

### 6 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

- 6.1 CEF Maßnahme Fledermaus:  
2 Stk. Flachkästen für Spalten bzw. Rindenplatten und 2 Stk. Überwinterungskästen für Winterquartier-Funktion sind stets frei anfliegbar und in einer Höhe von 3-4 m über Geländeoberkante vor dem Eingriff zu installieren.
- 6.2 CEF Maßnahme Zauneidechse:  
- Ausbringung von sonnenexponierten Baumstüben und Totholzhaufen für die Thermoregulation (1 Stk.).  
- Anlegen einer Gesteinsschüttung in Kombination mit Totholz, z. B. Wurzelstöcke (teilweise in den Grund absenken)  
- Anlegen einer lichten Gebüschgruppe, 5-7 Stk. autochthone Gehölze, Mindestqualität vStr 100-150.

## D Nachrichtliche Übernahme

- 1 Umgrenzung vom Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Wern (Bayernatlas Plus Sept. 2022)
- 2 Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- 3 Anzeigepflichtig  
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Gewerbegebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden (Art.8 Abs.1 BayDSchG).  
Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art.8 Abs.2 BayDSchG).
- 4 Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.  
Nicht mehr benötigte Oberböden sind sofern nötig, gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen. Unbelasteter Oberboden ist den örtlichen Landwirten zur Auffüllung flachgründiger Ackerflächen anzubieten. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.  
Bei organoleptischen Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbungen etc., die auf Altlasten hinweisen) ist das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu kontaktieren.
- 5 Bestehende biotopkartierte Flächen
- 6 Anbauverbotszone B 26 (20 Meter) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStRG bzw. Art. 23 BayStrWG
- 7 Anbaubeschränkungszone B 26 (40 Meter) gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStRG bzw. Art. 24 BayStrWG
- 8 OD - Grenze (Ortsdurchfahrtsgrenze)
- 9 Sichtstrahl im Bereich der Einfahrt zur Bundesstraße 26. Diese Bereiche sind von Gebäuden, parkenden Fahrzeugen oder sich behinderndem Bewuchs bis zu einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

## F Hinweise

- 1 Wasserflächen
- 2 Bestehende Gebäude
- 3 Bestehende Grundstücksgrenze
- 4 Flurnummer
- 5 

Nutzungsart	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	
Wandhöhe	Firsthöhe

## Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 12.12.2022 die Einbeziehungssatzung des südwestlichen Ortseinganges in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Müdesheims "Kfz-Werkstatt Müdesheim Fl.Nr.2191/1" gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Einbeziehungssatzung des südwestlichen Ortseinganges in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Müdesheims "Kfz-Werkstatt Müdesheim Fl.Nr.2191/1" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wird auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom xx.xx.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2023 beteiligt.
4. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom xx.xx.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2023 öffentlich ausgelegt.
5. Die Stadt Arnstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.2023 die Einbeziehungssatzung für den südwestlichen Ortseingang in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Müdesheims "Kfz-Werkstatt Müdesheim Fl.Nr.2191/1" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2023 als Satzung beschlossen.

Stadt Arnstein, den xx.xx.2023 (Siegel)

Sauer, 1. Bürgermeister

6. Die Einbeziehungssatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit rechtskräftig.

Stadt Arnstein, den ..... (Siegel)

Sauer, 1. Bürgermeister

7. Ausfertigung der Einbeziehungssatzung

Stadt Arnstein, den ..... (Siegel)

Sauer, 1. Bürgermeister

Stadt: Arnstein  
Ortsteil: Müdesheim  
Kreis: Main - Spessart



## Einbeziehungssatzung des südwestlichen Ortseinganges in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Müdesheims "Kfz-Werkstatt Müdesheim Fl.Nr.2191/1" der Stadt Arnstein

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

## Anlage 1

## ENTWURF

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.f-auktor.de | Mail info@f-auktor.de

Bearbeitung: Roppel  
Prüfung: Hennlich  
Am 22-0001

Datum: 27.03.2023