

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

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

Baugrenze

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

Private Straßenverkehrsfläche

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Private Grünfläche
- 4.2 Private Grünfläche mit CEF-Maßnahmen und Erhalt vorhandener Gehölze
- 4.3 Standort Anpflanzung lichte Gebüschgruppe

Bereich CEF-Maßnahmen
F-Fledermaus
E-Eidechse

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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 Vergnügungstätigkeiten) nicht zulässig.
1.2 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 Fräsen des bestehenden Grünlands und Ansaat einer autochthonen, artenreichen Extensivwiese, Ursprungsgebiet 11 Fachgerechter Erhaltungsschnitt der Obstbäume, einmal pro Jahr im November bis April (in der Winterruhe, am besten kurz vor Vegetationsbeginn)

2 Erhaltung / Schutzmaßnahmen

- 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 (potenziellen) 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 (potenziellen) Quartieren zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch Fledermäuse ausschließt. Weiter ist das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung (zu anderer Zeit) mittels einer Fotodokumentation einzuholen.
- 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-, art- 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 wärme weiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blaulichtanteile 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 Brutende Vogelarten ausschließt. Weiter ist das Einvernehmen der unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung (zu anderer Zeit) mittels einer Fotodokumentation einzuholen.
- 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 spiegelfarber oder reflektierender Materialien, außer Glas, ist unzulässig. Photovoltaikanlagen bzw. Photothermieanlagen sind hiervon ausgenommen.

5 Vermeidungsmaßnahme Zaunaidechse:

- 5.1 Anfang April bis Anfang Mai sind Versteckstrukturen innerhalb des Baufeldes in Handarbeit zu entfernen.

5.2 Baufeldbeschränkung

- 5.2 Baufeldbeschränkung
Bauflächen sind ab Anfang April kurzzeitig zu halten, sodass die Tiere in die umgebenden Strukturen rechtzeitig ausweichen können.
Beseitigen von Gehölzen nur während der Winterruhe von Oktober bis Ende Februar im Jahr vor Baubeginn zulässig (ohne Eingriff in den Boden).

5.4 Baufeldfreistellung / Roden der Wurzelstöcke im Zeitraum 01.04. bis 15.05. oder 01.08. bis 30.09. zulässig.

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

- 6.1 CEF Maßnahme Fledermaus:
3 Stk. Flachkästen für Spaltenquartiere sind stets frei anflieger und in einer Höhe von ca. 3-4 m über Geländeoberkante an Gebäuden vor dem Eingriff zu installieren.
- 6.2 CEF Maßnahme Zaunaidechse:
- Ausbringung von sonnenexponierten Baumstubben und Totholzhaufen für die Thermoregulation (1 Stk.).
- Anlegen einer Gesteinschüttung in Kombination mit Totholz, z. B. Wurzelstöcke (teilweise in den Grund absenken)
- 6.3 CEF Maßnahme Zaunaidechse/Freibrüter:
- Anlegen einer lichten Gehölzgruppe, 5-7 Stk. autochthone Gehölze, Mindestqualität vStr 100-150.
- 6.4 CEF Maßnahme Nistkastenbrüter:
- Die Umsetzung von Nistkästen, sowie der Ersatz nicht mehr funktionsfähiger Kästen ist im Herbst durchzuführen.

D Grünordnerische Festsetzungen

1 Maßnahmen innerhalb der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.1 Strauchpflanzung (vgl. A 4.3)
Autochthone und artenreiche Strauchpflanzung gem. Artenliste Straucher.
Mindestqualität für Straucher: vStr. 100-150.
Es ist ein Pflanzabstand von 1,5 - 2,0 m einzuhalten.
Die Strauchpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung im Herbst durchzuführen.
- 1.2 Dach- und/oder Fassadenbegrünung
Boden- oder wandgebundene Begrünung mit mind. 50% heimischen Arten über mind. 2/3 einer Fassadenlänge.
Ansaat einer artenreichen extensiven Dachbegrünung.
Pflege: Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
- 1.3 Streubewiese (B441)
Fräsen des bestehenden Grünlands und Ansaat einer autochthonen, artenreichen Extensivwiese, Ursprungsgebiet 11 Fachgerechter Erhaltungsschnitt der Obstbäume, einmal pro Jahr im November bis April (in der Winterruhe, am besten kurz vor Vegetationsbeginn)
Mahd 1-2x pro Jahr nach dem 15.07, mit Entfernung des Mahdguts Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
- 1.4 Krautiger Saum (K13)
Fräsen des bestehenden Grünlands und Ansaat eines mehrjährigen Wildbiensensaums, Ursprungsgebiet 11
Mahd 1x pro Jahr im Frühjahr, mit Entfernung des Mahdguts Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.

Pflanzenliste

Unter folgenden Gehölzen besteht u.a. Auswahl:

- Bäume:
Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Quercus robur Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche
- Obstgehölze:
Malus sylvestris Holz Apfel
Prunus communis Kulturbirne
Prunus pyrasider Wildbirne
Sorbus aria Gewöhnliche Mehlbeere
Sorbus collina Högelmehlbeere
Sorbus domestica Spielringel
Sorbus hercynica Wurzbirger Mehlbeere
Sorbus latifolia Breitblättrige Mehlbeere
Sorbus perlonga Langblättrige Mehlbeere
Sorbus puelliana Mädchen Mehlbeere
Sorbus torminalis Eisbeere
- Straucher:
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus laevigata Zweigflügler Weißdorn
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
Euonymus europaeus Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Heckenrose
Viburnum lantana Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball

Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.

E Nachrichtliche Übernahme

- 1 Umgrenzung von Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Wern (Bayematlas Plus Sept. 2022)
- 2 Umgrenzung Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem) der Wern (Bayematlas Plus July 2023)
- 3 Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- 4 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).
- 5 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.
- 6 Bestehende biotopkartierte Flächen
- 7 Anbauverbotszone B 26 (20 Meter) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStG bzw. Art. 23 BayStrWG
- 8 Anbaubeschränkungszone B 26 (40 Meter) gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStG bzw. Art. 24 BayStrWG
- 9 OD - Grenze (Ortsdurchfahrtsgrenze)
- 10 Sichtdreiecke (110m Schenkellänge) 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.
- 11 Auf den Geltungsbereich der jeweils gültigen Fassungen der Wasserabgabensatzung (WAS) und der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Arnstein wird verwiesen.

F Hinweise

- 1 Wasserflächen
- 2 Bestehende Gebäude
- 3 Bestehende Grundstücksgrenze
- 4 Flurnummer
- 5 Nutzungsart
Grundflächenzahl
Wand- Höhe
First- Höhe
Nutzungsschablone

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 12.12.2022 die Einbeziehungsatzung 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 Einbeziehungsatzung 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. Dabei 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 Einbeziehungsatzung in der Fassung vom 27.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2023 bis 12.06.2023 beteiligt.
4. Der Entwurf der Einbeziehungsatzung in der Fassung vom 27.03.2023 wurde mit Plandarstellung und Textteil, speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und schalltechnischem Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2023 bis 12.06.2023 öffentlich ausgestellt.
5. Zu dem Entwurf der Einbeziehungsatzung in der Fassung vom 27.03.2023, geändert am 24.07.2023 wurde mit der Plandarstellung und Textteil, integriertem Grünordnungsplan, Begründung zur Grünordnung, speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, faunistischer Untersuchung und Schalltechnischem Gutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2023 bis 18.10.2023 erneut und verkürzt öffentlich ausgestellt.
7. Die Stadt Arnstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.10.2023 die Einbeziehungsatzung 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 23.10.2023 als Satzung beschlossen.

Stadt Arnstein, den 24.10.2023 (Siegel)

Sauer, 1. Bürgermeister

Ausfertigung der Einbeziehungsatzung

Stadt Arnstein, den (Siegel)

Sauer, 1. Bürgermeister

Die Einbeziehungsatzung wurde am

gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungsatzung ist damit rechtskräftig.

Stadt Arnstein, den

(Siegel)

Sauer, 1. Bürgermeister

Stadt: Arnstein
Ortsteil: Müdesheim
Kreis: Main - Spessart



Einbeziehungsatzung mit integriertem Grünordnungsplan 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

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Auktor
INGENIEUR
GmbH

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

Bearbeitung: Roppel Datum: 27.03.2023
Prüfung: Hennich gezeichnet: 24.07.2023
An 22-0001 nachrichtl. ergänzt: 23.10.2023

