



Stadt Arnstein
(Landkreis Main-Spessart)

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Handwerkerhöfe Schwebenried“
im Ortsteil Schwebenried**

Aufgestellt:

ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG
Kühlenbergstraße 56
97078 Würzburg

Würzburg, den 12. Februar 2024
geändert

(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

Simon Mayer
Würzburger Straße 53
97250 Erlabrunn

Inhaltsverzeichnis:

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.	Bedarfsnachweis	7
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
4.1	Landesplanerische Ziele	11
4.2	Landschaftsplan	11
5.	Natur und Landschaft	12
6.	Fremdleitungen	13
7.	Erschließung	14
7.1	Straßen und Wege	14
7.2	Kanalisation	15
7.3	Wasserversorgung	16
7.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	16
7.5	Fernmeldeanlagen	17
7.6	Abfallentsorgung	17
8.	Geplante bauliche Nutzung	18
8.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO	18
8.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	19
9.	Bebauung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO	20
9.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	20
9.2	Dachgestaltung / Fassaden	20
9.3	Überbaubare Fläche	21
10.	Größe des Baugebietes	22
11.	Bodenordnende Maßnahmen	22
12.	Immissionen	23
13.	Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	24
	ANLAGE 1 Liste der Träger öffentlicher Belange	25

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Arnstein hat in ihrer Sitzung am 19.02.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Handwerkerhöfe Schwebenried“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2024 öffentlich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist, im Ortsteil Schwebenried wieder Bauplätze für gewerbliche Betriebe anbieten zu können. Es gibt mehrere Anfragen von Gewerbetreibenden nach Grundstücken mit variabler Größe. Im bestehenden Gewerbebereich sind keine Grundstücke mehr vorhanden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Stadt Arnstein sowohl die Möglichkeiten zur Erweiterung bestehender örtlicher Betriebe, die nach einer Möglichkeit zur Vergrößerung suchen als auch für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe und erhöht somit Ihre Attraktivität entsprechend. Ziel ist es Arbeitsplätze innerhalb der Ortslage Schwebenried zu erhalten und zu schaffen.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes „Handwerkerhöfe Schwebenried“ schließt an die bestehende gewerbliche Bebauung der Ortslage Schwebenried an und erweitert das bestehende Gewerbeareal.

Das Gebiet stellt den objektiven und begründeten Bedarf nach Gewerbeflächen im Stadtteil Schwebenried dar, ohne dass die gewollte Innenentwicklung im Ortskern beeinträchtigt wird.

Da sich die Fläche im Besitz der Stadt Arnstein bzw. der zukünftigen gewerblichen Nutzer befindet ist sichergestellt, dass keine „Vorratshaltung“ entsteht. Die Bauplätze werden bedarfsgerecht erschlossen.

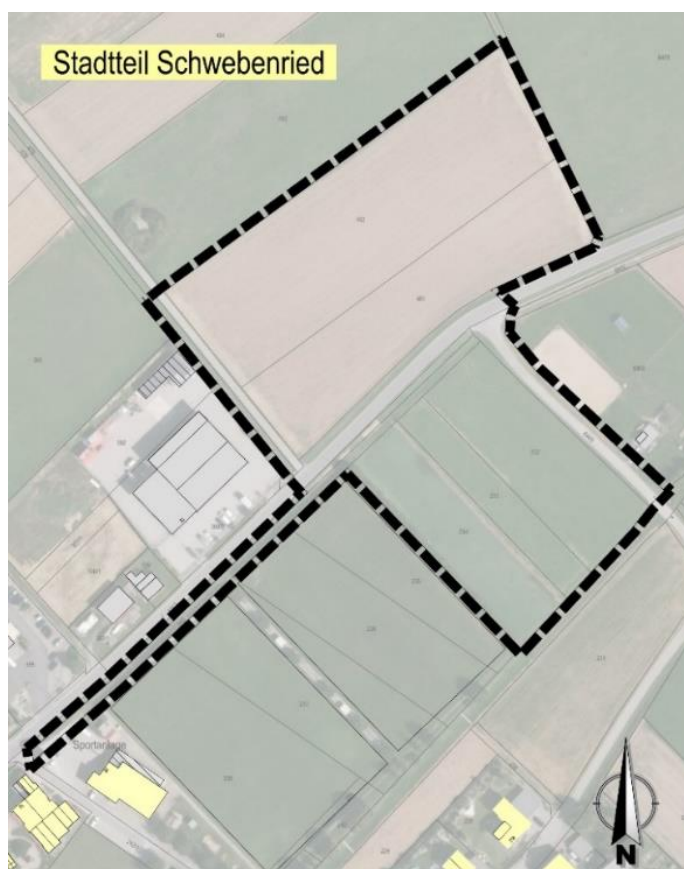
Der Plan umfasst eine Fläche von ca. 2,73 ha und ist als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO 2017 festgesetzt.

Da innerhalb des Geltungsbereichs die Gewerbenutzung im Vordergrund stehen soll, werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zugelassen. Weiterhin werden auch Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Diese gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 genannten Nutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die bestehende gewerbliche Bebauung der Ortslage Schwebenried an. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Fläche und Sportflächen an den Geltungsbereich.

Der Umgriff des Plangebietes umfasst folgende Flurstück der Gemarkung Schwebenried:

232, 233, 234, 242, 481, 482, 6449 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 371, 479, 480 und 6763.

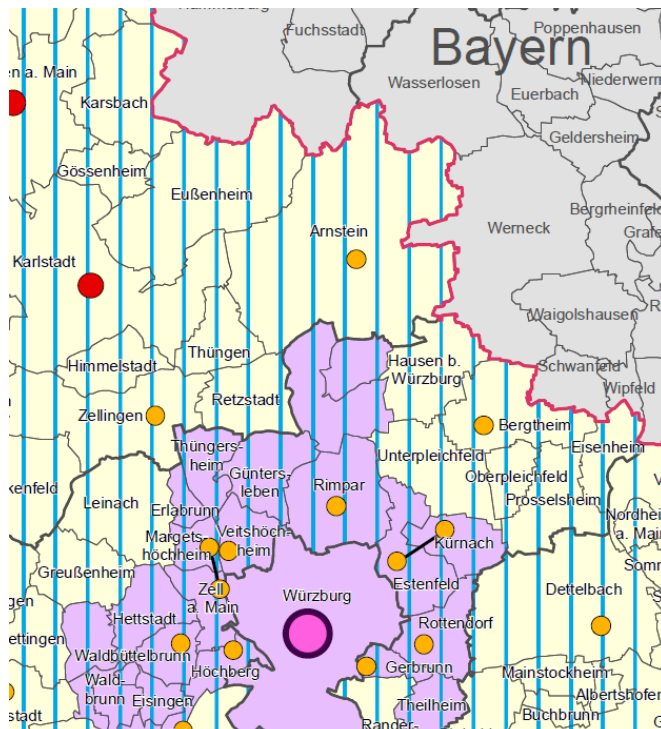


Das geplante Baugebiet erstreckt sich von ca. 247,00 m ü. NHN im Nordosten bis zu ca. 236,00 m ü. NHN im Süden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Arnstein liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Arnstein liegt nördlich des Regionalzentrums Würzburg. Die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 25 km.



Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte 1

Würzburg, Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesautobahn B 7 (Fulda - Würzburg) bzw. die Staatsstraße St 2294 gut und schnell erreichbar.

Durch seine hohe Wohnqualität ist Arnstein ein beliebter Wohnstandort, von dem aus zu den Arbeitsplätzen in Würzburg gependelt wird.

Der Stadtteil Schwebenried liegt ebenfalls nördlich des Regionalzentrums Würzburg. Die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 35 km. Über das Autobahnkreuz Schweinfurt und die Bundesstraße B 26A ist Würzburg ebenfalls schnell zu erreichen.

Neben dem Regionalzentrum Würzburg liegt auch das Oberzentrum Schweinfurt nur 20 km in östliche Richtung und ist über die Bundesautobahn A 70 (Maintalautobahn) ebenfalls gut zu erreichen.

Auch wenn in Arnstein zahlreiche Gewerbebetriebe angesiedelt sind, besteht ein Arbeitsplatzdefizit. Stadt Arnstein als typische Pendlergemeinde weist ein deutliches Arbeitsplatzdefizit aus. Viele Arbeitnehmer pendeln in das Regionalzentrum Würzburg bzw. das Oberzentrum Schweinfurt. Vor diesem Hintergrund ist die Kommune bestrebt, Arbeitsplätze auch innerhalb des Gemeindegebiets zu schaffen und das Abwandern von bestehenden Betrieben zu vermeiden. Unabhängig hiervon definiert sich die Gemeinde aber auch durch ihre Funktion als beliebter Wohnstandort.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes (GE) „Handwerkerhöfe Schwebenried“ wird der Stadtteil für Gewerbebetriebe attraktiver gestaltet. Die Ausweisung dient insbesondere dem Erhalt bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Das Erfordernis neuer Gewerbeflächen begründet sich auf konkreten Nutzeranfragen nach Gewerbegrundstücken unterschiedlicher Größen. Zurzeit gibt es keine unbebaute, erschlossene Gewerbegrundstücke innerhalb der Ortslage Schwebenried. Die Nachfrage ist hierbei so hoch, dass die örtlichen Handwerker sich zusammengeschlossen haben und eine Gesellschaft gründen werden, die die Erschließung des Projektareals federführend koordinieren wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes.

3. Bedarfsnachweis

Einleitend werden die relevanten Strukturdaten zusammengefasst:

Bevölkerungsentwicklung in Arnstein (2011 – 2021) gem. Statistik kommunal 2022, Stadt Arnstein, 09 677 114, Redaktionsschluss 28.02.2023:

2011	8.160 Personen
2012	8.107 Personen
2013	8.107 Personen
2014	8.126 Personen
2015	8.161 Personen
2016	8.090 Personen
2017	8.168 Personen
2018	8.125 Personen
2019	8.116 Personen
2020	8.158 Personen
2021	8.195 Personen

Seit 2016 ist die Bevölkerungsentwicklung – nach leichtem Rückgang – wieder gestiegen.

Das bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für Arnstein bis zum Jahr 2039 einen Bevölkerungsrückgang um ca. 200 Einwohner auf 8.000 Einwohner und geht von einem Rückgang von insgesamt 2,5 % aus. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine Modellberechnung auf der Grundlage von allgemeinen statistischen Parametern.

Die Stadt Arnstein verfügt derzeit über keine relevanten in ihrem Besitz befindlichen Gewerbegrundstücke, die sie den Interessenten anbieten kann.

Regelmäßig werden Anfragen von Interessenten nach Gewerbegrundstücken in der Ortslage Schwebenried vorgetragen, da die aufgrund der Verkehrsanbindung nach Würzburg und Schweinfurt günstig ist. Die Gewerbetreibenden in Schwebenried haben sich bereits zu einer Handwerkergemeinschaft zusammengefunden und gründen derzeit eine Gesellschaft, die die Erschließung der Gewerbeflächen organisieren wird.

Die Stadt möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um die Gewerbetreibenden bei ihren Planungen zu unterstützen.

Ohne entsprechendes Flächenangebot ist ein Verlust von Gewerbetreibenden und Arbeitsplätzen zu befürchten. Insbesondere dieser Entwicklung möchte die Stadt mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes entgegenwirken.

Leerstände oder Brachflächen für gewerbliche Nutzung sind in Schwebenried nicht vorhanden.

Bestehende Brachflächen befinden sich ausschließlich in privater Hand und können von der Stadt oder den Handwerksbetrieben nicht erworben werden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der angrenzenden Nutzungen wäre die Ansiedlung von Gewerbe, selbst wenn entsprechende Flächen durch eine Vermittlung der Grundstücke an Interessenten veräußert werden könnten, aufgrund der zu erwartenden Emissionen und Immissionen nicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Somit bestehen aktuell keine Optionen für die Stadt, Interessenten gewerbliche Flächen in der Ortslage Schwebenried anbieten zu können.

Die in der Gemeinde herrschenden Rahmenbedingungen beeinflussen die Bevölkerungsbewegung nicht unerheblich.

Aktuell verzeichnet die Stadt Arnstein nach wie vor eine konstant hohe Nachfrage nach Gewerbebauflächen. Hierzu wurden bereits mehrere Anfragen an die Gemeindeverwaltung herangetragen, wobei diese Interessenten unterschiedlich große Flächen benötigen.

Die entwickelte Fläche befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Arnstein bzw. der Handwerker-Gesellschaft.

Fazit:

Im Ortsteil Schwebenried besteht konkreter Bedarf an Gewerbebauflächen, der nicht durch vorhandene, bereits erschlossene Grundstücke gedeckt werden kann.

Hierbei sollen die Gewerbebetriebe im OT Schwebenried gebündelt innerhalb eines Gewerbeareals angeordnet werden, um die Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung zu minimieren. Hierfür bietet sich der Bereich entlang der Kreisstraße MSP 1 an.

Dem geplanten Gewerbegebiet mit ca. 8 Gewerbegrundstücken steht somit ein unmittelbarer Grundstücksbedarf gegenüber. Grundstücksgrößen werden hierbei nicht festgesetzt, um flexibel auf die Anforderungen der Gewerbebetriebe reagieren zu können. Dennoch wurden die Grundstücksgrößen bereits mit den interessierten Handwerkern erörtert und an deren Bedarf angepasst.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 18.07.2006.

Der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und deren Ausweisung deckt sich nicht mit dem geplanten Vorhaben. Den Vorgaben gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird daher durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren entsprochen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans „Handwerkerhöfe Schwebenried“ in der Fassung vom 12.02.2024. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom 15.04.2024 bis zum 17.05.2024 statt.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört.

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung der Planung des Bebauungsplans „Handwerkerhöfe Schwebenried“ in der Fassung vom __.__.____ gemäß § 3 Abs.2 BauGB unterrichtet. Die Offenlegung fand im Zeitraum vom __.__.____ bis zum __.__.____ statt.

Diese öffentliche Auslegung erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am __.__.____.

Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Diese Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom __.__.____.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Stadtratssitzung vom __.__.____.

Das Ergebnis der Abwägung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ mitgeteilt.

Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1 der Erläuterung beigelegt.

In der Sitzung vom __.__.____ fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Handwerkerhöfe Schwebenried“.

4.1 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2018) wird das Stadtgebiet Arnstein als "*Allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf*" eingestuft. Würzburg ist das Regionalzentrum, Schweinfurt ist das Oberzentrum, Karlstadt und Hammelburg sind die Mittelzentren. Arnstein ist ohne besondere Merkmale ausgewiesen.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg (2) soll in allen Gemeinden die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung erfolgen.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets wird unter anderem die Funktion: „Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich“ gestärkt, da Arbeitsplätze erhalten und weitere geschaffen werden und so junge Familien am Ort gehalten werden und neue Mitbürger gewonnen werden können.

Im Bereich Schwebenried befinden sich Vorranggebiet für Windkraft.

Diese werden jedoch durch das Projektareal nicht beeinflusst.

4.2 Landschaftsplan

Für den Stadt Arnstein wurde bisher kein Landschaftsplan aufgestellt.

5. Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Nach § 1a Abs. 2 (2) BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen „Vermeidung“ und „Ausgleich“ im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der zum Bauleitplan gehörende Grünordnungsplan durchläuft die Genehmigungsphasen des Bebauungsplanes als beigeordnete Planung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem integrierten Grünordnungsplan (Teil A = Planausschnitt) erhalten die grünordnerischen Festsetzungen (enthalten im Teil B = Textliche Festsetzungen) verbindliche Rechtskraft.

Die Fachplanung, bestehend aus Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Vorprüfung, führt im Rahmen dieses Verfahrens der Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Simon Mayer, Erlabrunn durch.

Die Begründung zum Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und ist in diesem Verfahren als eigenständiges Dokument (Teil D) enthalten.

Für nähere Informationen zu dem Thema „Natur und Landschaft“ wird auf die Begründung zur Grünordnung (Teil D) verwiesen.

6. Fremdleitungen

Im Plangebiet liegen bereits Abwasseranlagen und Wasserversorgungsanlagen der Stadt Arnstein vor. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen bzw. bedarfsgerecht anzupassen und zu erweitern.

Sollten im Verlauf des Verfahrens weitere Leitungen benannt werden, werden diese, falls sie im Planbereich verlaufen, aufgenommen.

Aufgrund der Nutzung des Flurstücks als Ackerfläche ist mit Drainageleitungen zu rechnen. Inwieweit eine Verlegung von Drainageleitungen erforderlich ist, kann erst im Rahmen der Erschließung festgelegt werden.

7. Erschließung

Eine detaillierte Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan „Handwerkerhöfe Schwebenried“ wurde noch nicht erarbeitet. Grundsätzlich sind jedoch alle Versorgungseinrichtungen angrenzend an den Geltungsbereich bereits vorhanden, sodass eine kleinräumige Erschließung sichergestellt werden kann.

Die Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

7.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Plangebietes an die Infrastruktur erfolgt über die Kreisstraße MSP 1 „Kaistener Straße“.

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) nach ihrer Funktion und Lage als Erschließungsstraße ES IV eingestuft und gestaltet.

Die Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch verbleibt ein Spielraum für die Erschließungsplanung, insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung ausreichend groß bemessen:

- Erschließungsstraße: $b = 8,0 \text{ m}$

Oberboden aus dem Bereich öffentlicher Verkehrsflächen soll vorbehaltlich seiner Eignung zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen verwendet werden (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

7.2 Kanalisation

Der Stadt Arnstein ist an die Kläranlage Schwebenried angebunden

Das örtliche Kanalnetz als auch die bestehende Kläranlage sind für die Aufnahme der zusätzlichen Abwassermengen und Einwohnerwerte ausgelegt.

Für das Neubaugebiet können ca. 25 EWG mit einem Abwasseranfall von 3,0 m³/d als zusätzliche Belastung prognostiziert werden.

Somit ergibt sich nach Erschließung des Baugebiets folgender zusätzlicher Spitzenzufluss bei Trockenwetter zur Kläranlage:

$$3,00 \text{ m}^3/\text{d} / 8 \text{ h/d} = 0,375 \text{ m}^3/\text{h} = \text{ca. } 0,11 \text{ l/s}$$

Diese zusätzliche Zulaufmenge kann konfliktfrei von der bestehenden Kläranlage aufgenommen werden.

Durch die Anbindung der zusätzlichen Baugrundstücke an das gemeindliche Kanalnetz sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Hydraulik des bestehenden Kanalnetzes zu erwarten.

Bevorzugt sollte das **Regenwasser** auf den Privatgrundstücken einer Versickerung oder Verrieselung zugeführt werden. Sofern hierbei die Bagatellgrenzen der „Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) überschritten werden, ist in Abstimmung mit Landratsamt Main- Spessart und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg ein Erlaubnisverfahren unter Beachtung der gültigen Technischen Regelwerke durchzuführen.

In Schwebenried ist ein Mischsystem etabliert, sodass kein Oberflächenwasserkanal zur Verfügung steht.

Sollte nach Vorlage des Bodengutachtens festgestellt werden, dass eine Versickerung oder Verrieselung nicht möglich ist, sind die Oberflächenwasserabflüsse an einen neu zu errichtenden Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

Hierzu ist auf jedem Grundstück ein Trennsystem zu errichten. Das heißt, für jedes Grundstück ist eine eigene Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers herzustellen. Somit sind pro Grundstück zwei Anschlüsse herzustellen.

Ob und inwieweit eine Rückhaltung und Bewirtschaftung der Oberflächenwässer auf den privaten Grundstücken festgesetzt wird, wird durch die Stadt Arnstein im weiteren Verfahren noch festgelegt.

Die Stadt Arnstein begrüßt die Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung. Die Anordnung einer Zisterne wird durch die Gemeinde empfohlen.

7.3 Wasserversorgung

Der Stadt Arnstein wird vollständig über die Kaistener Gruppe versorgt. Die neuen Grundstücke werden an die bestehende Ortsnetzleitung angeschlossen.

Alle Grundstücke erhalten Hausanschlüsse in der Dimension DN 32.

Die Erschließungsplanung muss nach den einschlägigen und anerkannten technischen Vorschriften, insbesondere dem DVGW-Regelwerk, sowie den gültigen DIN-Vorschriften erfolgen.

In diesem Zusammenhang ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu überprüfen und sicherzustellen.

7.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom wird im Auftrag der Stadt Arnstein durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Auf den Gebäuden werden Solar- und/oder Photovoltaikanlagen durch die Gemeinde begrüßt.

7.5 Fernmeldeanlagen

Planung und Bau der gesamten Fernmeldeanlagen liegen im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

7.6 Abfallentsorgung

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Main-Spessart geregelt.

8. Geplante bauliche Nutzung

Das Baugebiet liegt am Ortsrand der Ortslage Schwebenried und schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Durch die kleinräumige Erschließung des Gewerbegebiets soll die im Ort vorhandene Nachfrage an freien Bauplätzen für gewerbliche Zwecke gedeckt werden.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden negativen Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Verwendung geeigneter ökologischer Elemente so gering wie möglich gehalten werden.

8.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 2,73 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Da innerhalb des Geltungsbereichs die Gewerbenutzung im Vordergrund stehen soll, werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zugelassen. Weiterhin werden auch Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Diese gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 genannten Nutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§8 Abs. 3 Nr. 2) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

8.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO

Festgesetzt ist im Bereich eine Grundflächenzahl von 0,80.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2,4 festgesetzt.

Die Größe des Baukörpers wird über die maximal zulässige Wandhöhe und Firsthöhe bzw. die zulässige Gesamthöhe definiert.

Für die Höhenentwicklung der Gebäude werden relative Maximalwerte über einem Bezugspunkt vorgesehen, um eine harmonische Einbindung in die bestehende angrenzende Bebauung und somit das Ortsbild gewährleisten zu können.

Die Höhe der baulichen Anlagen im Bereich GE wird wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

- Wandhöhe max. 10,00 m über Bezugspunkt
- Firsthöhe max. 15,00 m über Bezugspunkt

Die Höhe der baulichen Anlagen im Bereich GE* wird wie folgt als Höchstgrenze festgesetzt:

- Wandhöhe max. 8,00 m über Bezugspunkt
- Firsthöhe max. 13,00 m über Bezugspunkt

Bei Flachdächern und einläufigen Pultdächern gilt abweichend:

- bei GE max. zulässige Gesamthöhe von 13,00 m über Bezugspunkt
- bei GE* max. zulässige Gesamthöhe von 11,00 m über Bezugspunkt

Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen. Bei Grundstücken, die mit zwei Seiten an eine öffentliche Straße angrenzen, ist die für die Höheneinstellung maßgebliche Straßenfront durch ein Symbol gekennzeichnet.

Zu diesen Festsetzungen finden sich zeichnerische Hinweise auf dem Bebauungsplan.

9. Bebauung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO

9.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Alle Dachformen sind zugelassen.

Aufgrund der im Stadtteil Schwebenried bereits vorhandenen Dacheindeckungen sind Dacheindeckungen in Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun, anthrazit und schwarz zulässig. Zur Reduzierung einer Abflussverschärfung ist alternativ auch Dachbegrünung zulässig.

Dachhautersetzende Photovoltaikanlage sind ebenfalls zulässig.

Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch weder glänzen noch reflektieren. Unbeschichtete Metalleindeckungen (Vordächer, Gaubeneindeckungen) sind zum Schutz des Grundwassers nicht zulässig.

9.2 Dachgestaltung / Fassaden

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen sind zulässig. Davon ausgehende, die benachbarten Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) und die Verkehrsteilnehmer entlang der Kreisstraße MSP 1 beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden. Ebenso zulässig ist das Anbringen haustechnischer Anlagen

9.3 Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und festgelegt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie nicht nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) unzulässig sind.

Grenzgaragen sind gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung zu errichten.

10. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstückseinteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches in ha	ca. 2,73	=	100,00 %
./.. Verkehrsfläche in ha	ca. 0,43	=	15,70 %
./.. Wirtschaftswege in ha	ca. 0,14	=	5,10 %
./.. Fußwege in ha	ca. 0,11	=	3,90 %
./.. Öffentliche Grünfläche in ha	ca. 0,23	=	8,40 %
./.. Nettogrundstückfläche in ha	ca. 1,82	=	66,90 %

11. Bodenordnende Maßnahmen

sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

12. Immissionen

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurden für die Gewerbegebietsflächen zulässige Geräuschkontingente so festgelegt, dass bei dessen Ausschöpfung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Gesamtbelastung eingehalten werden bzw. an Immissionsorten mit Ausschöpfung infolge der Vorbelastung durch die Zusatzbelastung um mindestens 6 dB unterschritten werden. So ist sichergestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte auch dann nicht relevant überschritten werden, wenn bereits vorhandene Gewerbebetriebe (Vorbelastung) diese schon ausschöpfen.

Die Einschränkung des zulässigen Kontingents ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnnutzungen im allgemeinen Wohngebiet an der Schulstraße sowie durch mögliche schützenswerte Nutzungen im südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Die Einhaltung des festgesetzten Geräuschkontingents ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro gemäß DIN 45691, Abschnitt 5 nachzuweisen.

Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Das Gutachten Y0220.010.01.001 der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Würzburg ist dem Bebauungsplan als Teil G beigefügt und dessen integraler Bestandteil.

Hinweis: Die DIN 45691 wird im Bauamt gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass in Schwebenried Landwirtschaft betrieben wird und es dadurch in Stoßzeiten zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere bei Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Pflanzenschutzspritzungen und Erntearbeiten kommen kann. Diese können teilweise auch außerhalb der üblichen Zeiten stattfinden. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

13. **Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen im Plan dargestellt.

Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan mit integriertem Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Abschätzung zu entnehmen.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

Vorhabensträger:

Stadt Arnstein
Marktstraße 37
97450 Arnstein

Arnstein, den

.....
Franz- Josef Sauer (1. Bürgermeister)

ANLAGE 1

Liste der Träger öffentlicher Belange

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstadt
3	Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
4	Bayerischer Bauernverband, Hauptgeschäftsstelle Unterfranken
5	Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V.
6	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B - Koordination Bauleitplanung
7	Bayerisches Landesamt für Umwelt
8	Bayernwerk AG
9	Bund Naturschutz in Bayern e. V.; Kreisgruppe Main-Spessart
10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr, Referat Infra I 3
11	Bundesanstalt für Immobilienverwaltung
12	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA)
13	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Kompetenzteam Baurecht
14	die Autobahn, Dienststelle Würzburg
15	Ericsson Service GmbH (mit Telekom Richtfunk)
16	Fernwasserversorgung Franken
17	Gasversorgung Unterfranken GmbH
18	Handwerkskammer für Unterfranken
19	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Unterfranken
20	Industrie- und Handelskammer, Würzburg-Schweinfurt
21	Kreisheimatpfleger Georg Büttner
22	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Bezirksgeschäftsstelle Veitshöchheim
23	Landesjagdverband Bayern e.V., Kreisgruppe Würzburg, Vorsitzender Michael Hein
24	Landkreis Main-Spessart, Kreisbrandrat Florian List
25	Landratsamt Main-Spessart
26	Mainfranken Netze GmbH
27	PLEdoc GmbH
28	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
29	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
30	Regierung von Unterfranken

31	Regionaler Planungsverband Würzburg (2), c/o Landratsamt Main-Spessart
32	Staatliches Bauamt Würzburg
33	Stadtwerke Hammelburg, HAB-Net
20	Kirsch & Sohn GmbH
34	team orange Abfallwirtschaftsbetrieb
35	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
36	Telekom Deutschland GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH
37	TenneT TSO GmbH
38	TransnetBW GmbH, SuedLink
39	Unterfränkische Überlandzentrale
40	Vodafone GmbH
41	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
42	Wasserbeschaffungsverband "Kaistener Gruppe"
43	Stadt Hammelburg
44	Gemeinde Hausen b. Würzburg
45	Stadt Karlstadt
46	Verwaltungsgemeinschaft Zellingen, Gemeinde Retzstadt
47	Verwaltungsgemeinschaft Zellingen, Markt Thüngen
48	Markt Rimpar
49	Gemeinde Wasserlosen
50	Markt Werneck
51	Gemeinde Eußenheim
52	Kath. Pfarramt Arnstein
53	Evangelische Pfarramt