

C) Planteil

- PRÄAMBEL**
- Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind
- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3036), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- die **Baumutzungsverordnung (BauMUV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, sowie
- die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 4 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO**
- A) Festsetzungen durch Planzeichen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (§ 16 und 19 BauNVO) GRZ 0,8
 - Geschossflächenzahl (§ 16 und 20 BauNVO) GFZ 2,4
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - abwiche Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfläche
 - Fußweg
 - Wirtschaftsweg
 - Einfahrtbereich
 - Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Heckenanpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhalt Gehölzbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität bzw. Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Flächen für Aufschüttungen und Abgräbungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Höhenbezugspunkt für Eckgrundstück, siehe B 2.3.4
 - Höhenangabe der Verkehrsflächen in m, 0, NNN
 - Sichtdreiecke, siehe B 11

B) Festsetzung durch Text

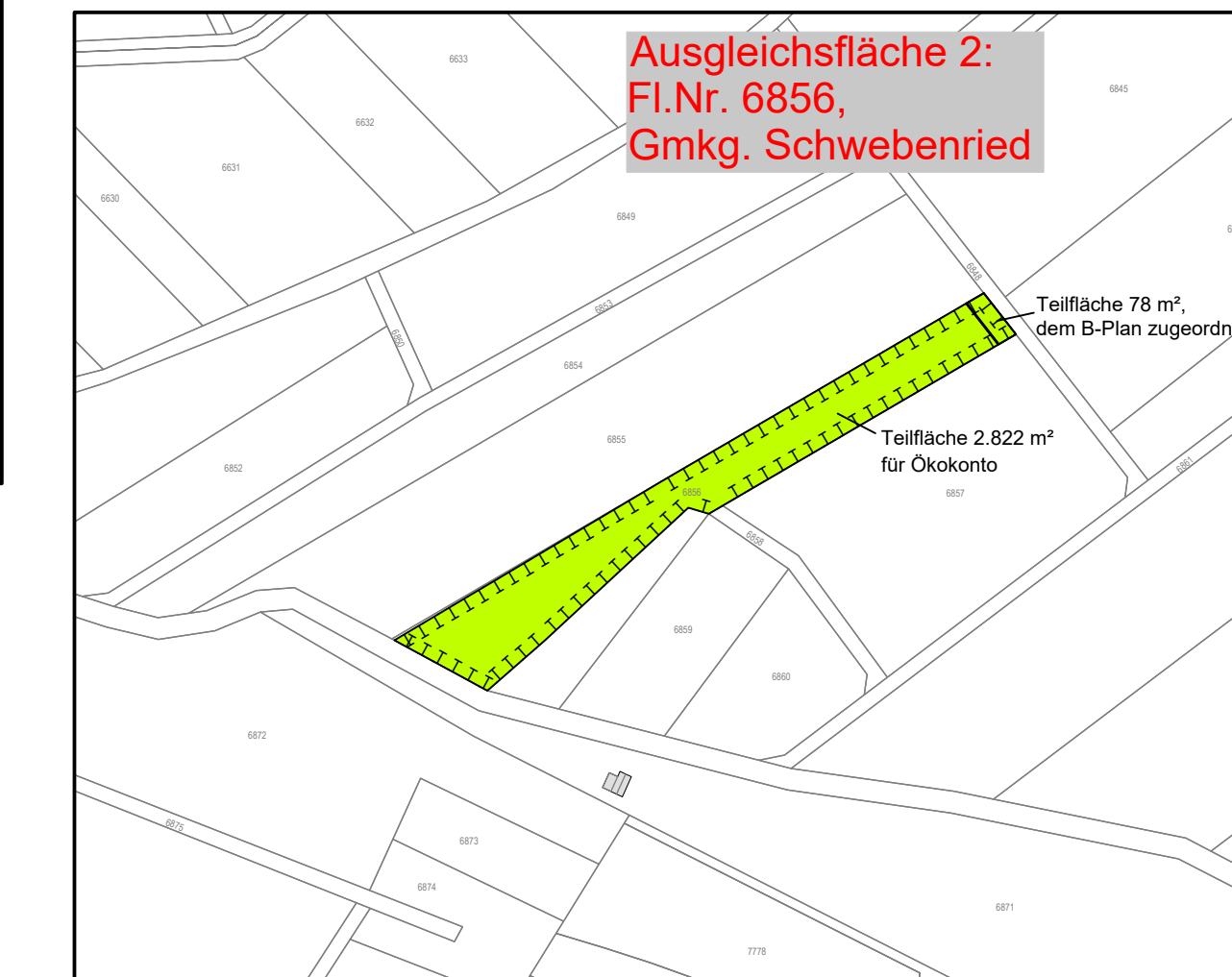
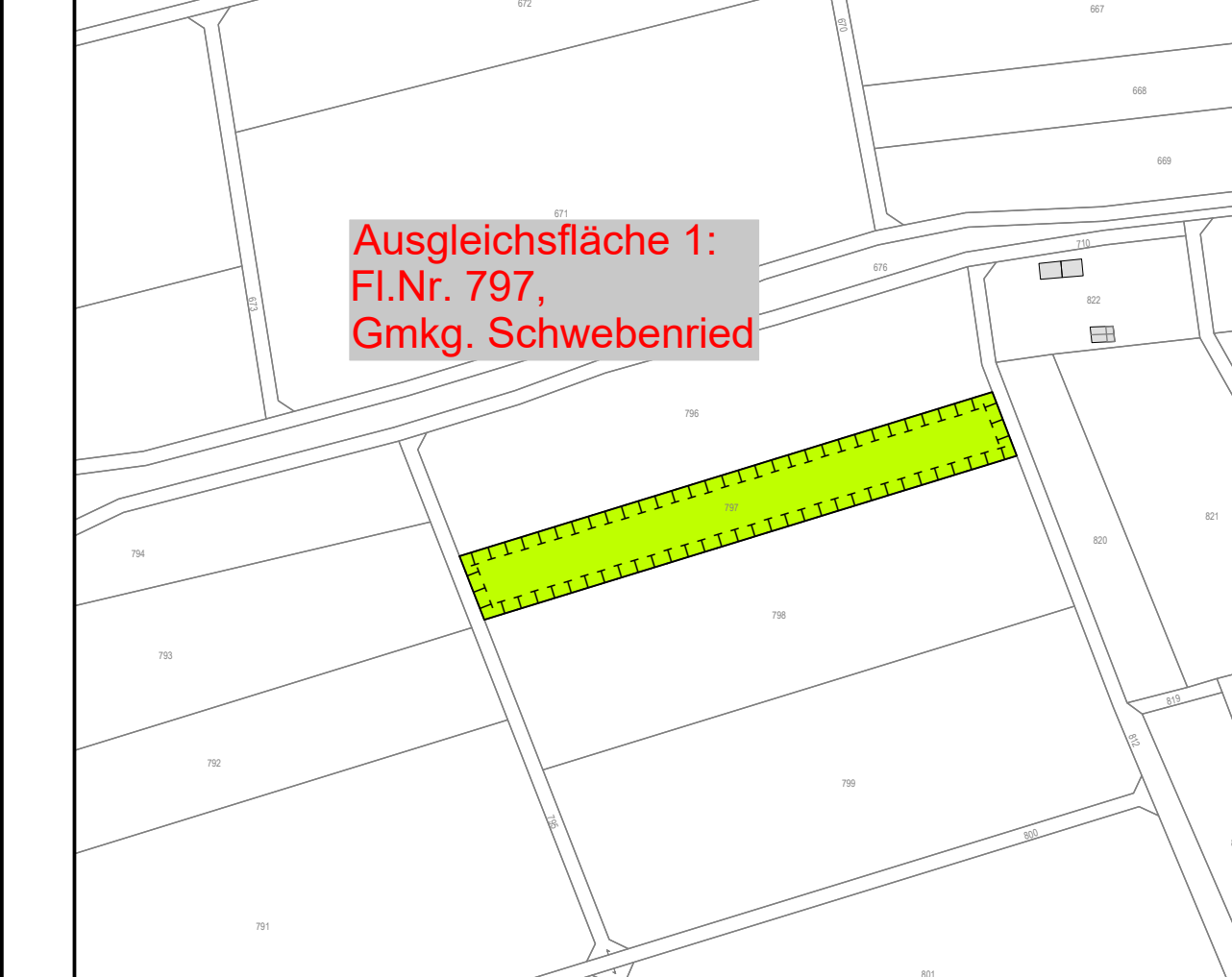
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)
 - Im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sind die in § 9 Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)
 - Als Höchstgrenze der Grundflächenzahl wird 0,80 festgesetzt.
 - Als Höchstgrenze der Geschossflächenzahl wird 2,40 festgesetzt.
- Bebauung und Höheneinstellung
 - Nach der Erschließung ist die hergestellte Geländeoberfläche grundsätzlich zu erhalten. Abgräbungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig:
 - Abgräbungen sind bis maximal 0,00 m zulässig.
 - Aufschüttungen bis maximal 6,00 m.
 - Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
 - Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
 - Im Bereich GE⁺:
 - Wandhöhe max. 10,00 m über Bezugspunkt
 - maximal zulässige Firsthöhe 15,00 m über Bezugspunkt
 - Wandhöhe max. 8,00 m über Bezugspunkt
 - maximal zulässige Firsthöhe 13,00 m über Bezugspunkt
- Bei Flachdächern und erhaltenden Putzdächern gilt abweichend zu Punkt B) 2.3.2:
 - bei GE⁺ max. zulässige Gesamthöhe von 13,00 m über Bezugspunkt
 - bei GE⁺ max. zulässige Gesamthöhe von 11,00 m über Bezugspunkt
 - Als oberer Bezugspunkt bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika.
- Bezugspunkt GE⁺
 - 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 maßgebende Straßenfront durch das Symbol A 5.4 - Höhenbezugspunkt für Eckgrundstücke dargestellt.
- 2.3.5 Zeichnerische Darstellung zur Festsetzung B 2.3.2 und B 2.3.3
- 2.3.6 Zeichnerische Darstellung zur Festsetzung B 2.3.2
- 2.3.7 Zeichnerische Darstellung zur Festsetzung B 2.3.4
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)
 - Im GE/GE⁺ wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
 - Abweichende Bauweise, § 22 Abs. 4 BauNVO, Gebäudelinien auch über 50,0 m sind zulässig.
 - Abweichende Bauweise, § 22 Abs. 4 BauNVO, Gebäudelinien auch über 50,0 m sind zulässig, innerhalb der Baugrenzen ist auch eine Grenzbebauung zulässig.
- Flur der Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO in der für das Bauverfahren zulässigen Fassung. Abweichend von Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird die Mindesttiefe der Abstandsflächen auf 2,0 m festgesetzt.
4. Dachgestaltung
 - Zugelassen sind alle Dachformen.
 - Die max. zulässige Dachneigung beträgt 45°.
- Zulässig sind Dachendeckungen in Ziegeln oder Betondecksteinen im Farbspektrum rot, braun, anthrazit und schwarz. Alternativ sind eine Dachbegrenzung oder dachaufergesetzte Photovoltaikanlage zulässig. Metallendeckungen (z.B. Kupfer, Blei oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch in ihrer Art nicht der Festsetzung B 5 widersprechen. Unbeschichtete Metallendeckungen (Vordächer, Gaubendeckungen) sind nicht zulässig.

5. Gestaltungsvorgabe für Garagen und Nebenanlagen

- Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß B 4. Die Dachneigung darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.
- Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig. Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- Unzulässige Anlagen
 - Blechgaragen, fliegende Bauten, grelle, glänzende oder reflektierende Farben oder Materialien, Beschriftung steiler als 1:1,5.
- Einfriedlungen
 - Einfriedlungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zäune, Hecken, Mauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind jedoch mindestens um einen Schrankeabstand (s = 0,50 m) nach hinten zu versetzen.
 - Der Zaun ist in Bodenmitte so zu gestalten, dass Okernteile ungehindert passieren können. Das bedeutet die Öffnungsbreite von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zauns.
- Photovoltaik
 - Indischüssungen sowie ganzflächige, dachaufergesetzte Photovoltaik-/ Sonnenkollektoranlagen sind zulässig. Der First, die Traufe und der Ortsgang sind freizuhalten. Eine Blendwirkung gegenüber der angrenzenden Bebauung bzw. Straßen ist auszuschließen.
- Werbeanlagen
 - Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO handelt und sie folgenden Vorgaben entsprechen:
 - Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 5 m über Bezugspunkt zulässig. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Höhe von max. 6,50 m über Bezugspunkt zulässig.
 - Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika bzw. nicht über die Traufe hinausreicht.
 - Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entleuchtet (z. B. mittels Leuchten mit begrenzten Leuchtdichten o. a.) ausgeführt werden.
 - Die Sichtbar-/Ablesbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
 - Werbeanlagen sind auch auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Beleuchtung
 - Die Beleuchtung der Gewerbetischen (inkl. dazugehöriger Gebäude, Frei-, Außenanlagen, Stellplätze usw.) sind wie folgt auszuführen:
 - Baugebetys
 - max. zulässige Wandhöhe (WH) im Meter
 - max. zulässige Firsthöhe (FH) im Meter
 - max. zulässige Gesamthöhe (GH) von Flach- und einläufigen Putzdächern in Meter
 - max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 - zulässige Bauweise
 - Teilfläche mit Emissionskontingenz (LEK) nach DIN 45691 in dB(A) in m² nachts
 - bestehende Bebauung (Hauptgebäude)
 - bestehende Bebauung (Nebengebäude)
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Bemaßung in Meter
 - Höhenschichtlinie M. ü. NNN (0,5 m-Raster)
 - Flurstücknummer
 - bestehende Ortsdurchfahrtszone OD mit Bauverbotszone (15 m)
 - geplante Ortsdurchfahrtszone OD mit Bauverbotszone (15 m)
- Sichtdreiecke
 - Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedlungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Häufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
- Schallschutz
 - Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten:
 - Emissionskontingenz nachts in dB_A (Zuordnung gem. Nutzungsschablone) (L_{eq} nachts)
 - GE Handwerkerhof West 53
 - GE Handwerkerhof Ost 51
 - Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
 - Der Nachweis des Schallemissionsniveaus für zu schützende Nutzungen auf benachbarten Gewerbetischen ist gemäß TA Lärm zu führen. Dabei ist auch das Spitzenereigniskriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.
- Verankerungsfördernde Maßnahmen
 - Stellplätze und Terrassen im privaten Bereich sind mit versickerungsfähiger Flächenbefestigung herzustellen.
- Niederschlagswasser
 - Das auf den Privatflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Privatgrundstück zu versickern. Ein Notüberlauf der Versickerungsanlage ist herzustellen. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen amtlichen Genehmigungen sind durch den Grundstückseigentümer eigenständig zu beantragen. Sollte eine Versickerung auf dem Privatgrundstück aufgrund des anstehenden Baugrunds nicht möglich sein, ist das Regenwasser auf dem Privatgrundstück zu bewirtschaften. Pro 100 m² Grundstücksfläche ist ein Rückhalteraum von 2,15 m³ herzustellen. Der Drosselabfluss in das öffentliche Kanalsystem ist maximal 0,1 l/s je 100 m² Grundstücksfläche zu begrenzen. Auf jedem Grundstück ist zusätzlich eine Zisterne mit einem Mindeststurzvolumen von 10 m³ vorzusehen. Über diese Zisterne sind die Dachflächen zu bewirtschaften.
- Sonstige Immissionen
 - Gewerbebetriebe, die Ermitteln im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) darstellen sind vom Genehmigungsverfahren gemäß Artikel 58 BayBO ausgeschlossen. Diese Bauvorhaben bedürfen einer Baugenehmigung. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entstehen.

D) Grünordnerische Festsetzungen

- Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen
 - Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzplanung festgesetzt:
 - Pflanzung eines Laubbau-Hochstammes (z.B. Acer campestre, EibeiK, Säulen-Feldahorn; alternativ: Acer platanoides, Cleaveland, Spitzahorn; Acer platanoides, Columnare, Spitzahorn), Mindestqualität H. Zw. 14-16;
 - Ansatz der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut);
 - Pflege der Grünflächen durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juni) erfolgt. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.
 - Anlage einer Randbegrenzung als Abgrenzung zur offenen Landschaft
 - Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzplanung festgesetzt:
 - Pflanzung einer dreireihigen Hecke mit standortthermischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzwahl siehe Begründung).
- Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen
 - Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzplanung festgesetzt:
 - Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
 - In den Baugrenzen wird je 200 m² Baulfläche die Pflanzung eines Laubbau-Hochstammes (Mindestqualität H. Zw. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. Zw. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe)
 - Eine Heckenbegrenzung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlober u.ä.) ist nicht zulässig.
 - Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.
 - Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b wird folgende Pflanzplanung festgesetzt:
 - Erhalt bestehender Gehölze
 - Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzplanung festgesetzt:
 - Pflanzung einer zweireihigen Hecke mit standortthermischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzwahl siehe Begründung).
- Baubedingte Ausgleichsflächen
 - Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Fl.Nr. 797, Gmkg. Schwebenried (Katasterfläche: 0,2681 ha) sowie für die Fl.Nr. 6856, Gmkg. Schwebenried (Katasterfläche: 0,3757 ha), Teilfläche in Umfang von 2,90 m² folgende Festsetzung:
 - Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzplanung festgesetzt:
 - Entwicklung zu artreichem Grünland; Ansatz von Regio-saatgut, extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesenutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juni), der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

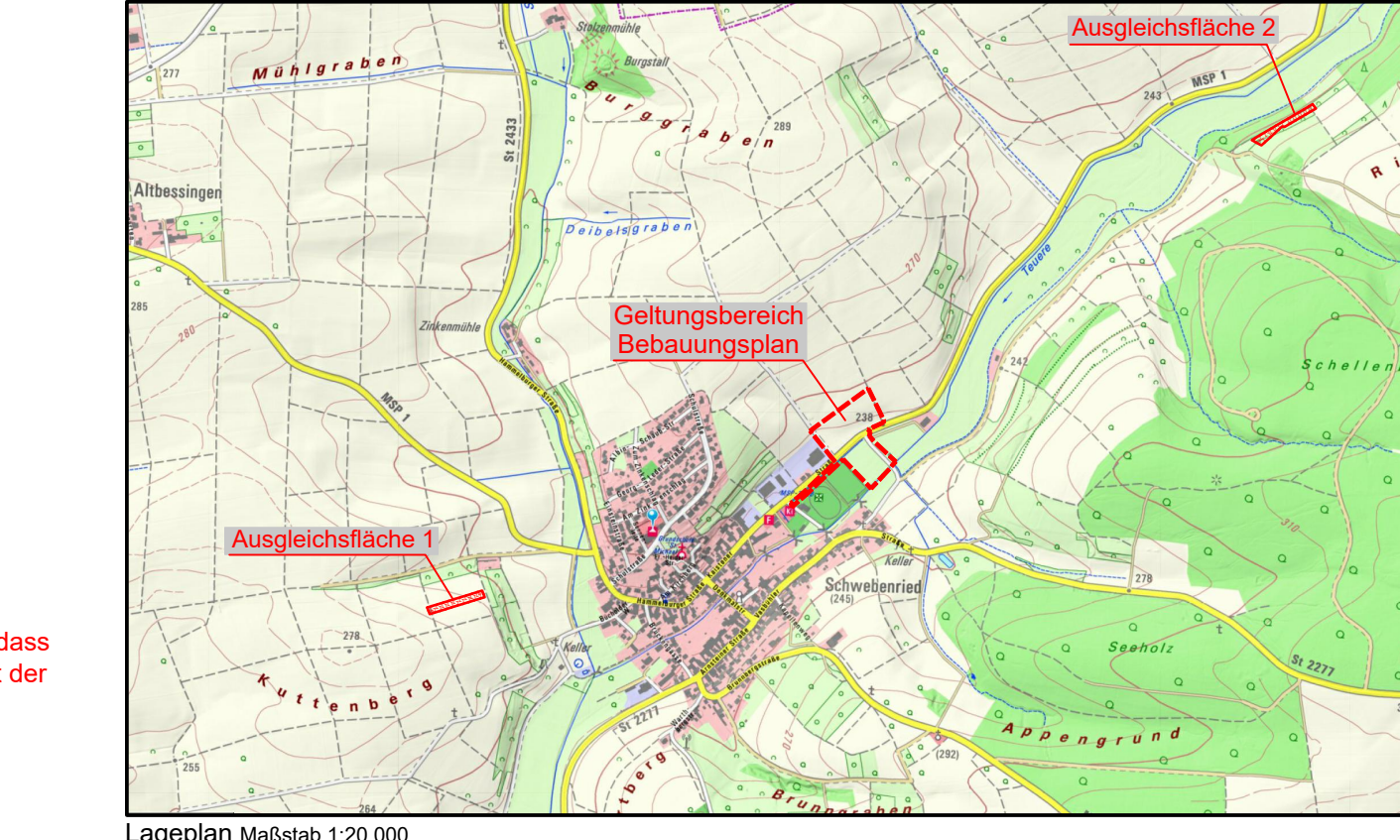


6. Bodenkennlinie

- Auffinden von Bodenkennlinien (Art. 8 BayDSchG)
 - Die Bodenkennlinie ist zu ermitteln, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten bedarf die übrigen, Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.
 - Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigegeben oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
 - Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigter und unmittelbarer Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodenkennlinien gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenkennlinien zu dulden.
- Schutzziele (Art. 9 BayDSchG)
 - (1) Bewegliche Bodenkennlinien oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern.
 - (2) Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.
- Ressourcenmanagement
 - Zur Schonung von Ressourcen ist zur Befestigung des Untergrunds auf den Grundstücken (z. B. Sichtbetragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig gütewerthames Recycling-Material zu verwenden. Hierbei ist die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten.
 - Wiederverwerten von Baugruben und Leerraum und sonstiger Erdauflüsse im Zuge von Baumaßnahmen ist nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdaushub oder natürlichem, unbedecktem Bodenmaterial unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften und Regelwerke.
 - Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind an anderer Stelle, z. B. für Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft zu verwenden.
 - Zum Schutz des Mutterbodens sind bei allen anfallenden Erdbearbeiten die DIN 18195 Kap. 7.4 und DIN 19731 zu beachten. Die erosionsanfälligen Lössböden sind zu begrünen, dies gilt auch für Bodenmieten und Hauwerke. Um eine Verdichtung der Böden zu vermeiden, sollten diese nur bei geeigneter Witterung betreten werden. Anhand der auf dem Grundstück benötigter Oberböden sollte vorhaltenlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.
- Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen und Immissionen
 - Landwirtschaftliche Immissionen
 - Es wird darauf hingewiesen, dass in Schwebenried Landwirtschaft betrieben wird und es dadurch in Schall-, Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere bei Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Pflanzenschutzspritzungen und Erntearbeiten kommen kann. Diese können teilweise auch außerhalb der üblichen Zeiten stattfinden. Diese sind örtlich und hinzunehmen.
- Befrachtigung
 - Sollten für die Errichtung der Verkehrsflächen und deren Beleuchtung bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückstützen, notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unterbenommen. Die Errichtung öffentlicher Beleuchtungsanlagen auf Privatgrund ist ebenfalls zu dulden.
- Grundstücksentwässerung
 - Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
 - Eine Entwässerung im Freispiegelverfahren kann nicht für alle Grundstücke gewährleistet werden. Dies ist bei Planung der privaten Entwässerungseinrichtungen zu berücksichtigen. Jeder Grundstückseigentümer ist dazu verpflichtet sich gegen Rückstau zu sichern.
 - Anfallendes Hang- und Schichtenwasser darf nicht in den Regen- bzw. Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Es ist vielmehr getrennt ggf. über einen Oberflächenablauf abzuführen. Alternativ ist eine entsprechende Retentionsraum zu erstellen. Ein Notüberlauf soll versichert werden. Sollte dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich sein, ist der Überlauf an den Regenwasserkanal herzustellen.
 - In hängigen Bereichen liegende Bauwerksteile, die bei einem Sturzeinbruchfall ausreichend über der Geländeoberkante (z. B. ca. 0,3 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
 - Die Stadt Arnstein empfiehlt, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte vorhaltenlich seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen genutzt werden.
- Grundwasserschutz
 - Antliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Abfließen von Grund-, Schichten- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.
- Beleuchtung
 - Beleuchtungsanlagen und Lichtzeichen sind so anzuordnen, dass keine optischen Störungen und Ablenkungen gegenüber der angrenzenden Bebauung und Straßen ausgehen.
- Flächenversiegelung
 - Die Flächenversiegelung ist auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.
- Altlasten
 - Altlasten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).
- Sicherung Rettungsweg
 - Die Sicherung eines zweiten Rettungsweges gem. Art. 31 BayBO ist bei Bedarf durch geeignete Bauweisen und Vorkehrungen sicherzustellen.
- Photovoltaik
 - Bei Installation einer PVA muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DG-Leitungen (z.B. Feuerwehrschar) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Erhalten der elektrischen Anlagen im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E12-100-712) ist zu beachten.
- Pflanzungen
 - 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.
 - Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVWG Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
 - Grenzabstand von Pflanzungen
 - Die Art. 47- 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) sind zu beachten.
- Hinweis zur Unterrichtung
 - Able nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen, o. ä. auf die im Bebauungsplan verweisen sind, sind in der für das Bauverfahren geltenden Fassung bei der Stadt Arnstein auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.
- Geopfahren
 - Im Planungsbereich sind keine konkreten Geopfahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verunsicherungen Gestein bzw. eine Erdstößeigenheit. Sollen Flächenabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hörfahrten oder aufgetrocknete Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.
- Bodenschutzkonzept
 - Das geplante Bauprojekt umfasst eine Eingriffsfläche von 3.000 m² (BauDSchV Nr. 1) Es wird daher empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Bodenschutzzonierung (Bodenschutzkonzept) gemäß DIN 19639 vorzunehmen. Der Anteil von Bodenflächen ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KWVG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenschutzkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaustrub + frühzeitige Darstellung möglicher Verunreinigungen + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen). Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes Bodenmaterial möglichst am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugetriebes) wiederverwendet werden (z. B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Richtschutzwälle, Dachbegrenzung).
- Starkegrün
 - Der Geltungsbereich liegt am Hang unterhalb von Äckern. Infolge von Starkregenereignissen ist mit hangseitiger Oberflächenabfluss (insbesondere Schramm) zu rechnen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen empfohlen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerschichten dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante vor der Einfahrt empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerangestrichen sollen wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- Anlagenengenehmigungspflicht
 - Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Teuere (einem Gewässer II. Ordnung) oder Anlagen, die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt.
- Gründächer
 - Um den Oberflächenwasserabfluss und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, wird empfohlen, Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen.
- Drainageleitungen
 - Vorhandene Drainageleitungen sind zu erhalten bzw. bei Beschädigung wiederherzustellen.
- Elektrische Freileitungen
 - Auf die erhöhten Gefahren in der Nähe von elektrischen Freileitungen wird ausdrücklich aufmerksam gemacht. Hierbei kann es durch hochliegende Fahrzeuge und Geräte zu unzulässigen Näherungen an die unter Spannung stehenden Leiterteile kommen. Es besteht Lebensgefahr!
- Vogelschutzgitter
 - Hinsichtlich geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschutzgitters (Vogelschutzgitter, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen und Eckverglasungen, Streifenmarkierungen, ...) wird auf das Dokument „Vermeidung der Vogelsterbenrisiko im Glasbereich“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzexperten (Stand: LAG VSW, Februar 2021) hingewiesen.
- Überschneemungsbereich HDV
 - Der rechnerisch ermittelte HDV Überschneemungsbereich des Bürgelgraben wurde ermittelt und ist im Plan wiedergegeben. Bauwerke innerhalb dieses Bereiches sollten hochwasserfrei ausgeführt werden um Schäden zu vermeiden. Der rechnerisch ermittelte Hochwasserstand beim HDV ergibt sich im Plangebiet zu 236,08 m ü. NNN.

G) Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotszone - 15 m - (Art. 23 Abs. 1 Ziffer 2 BayStWG)
- Baubeschränkungszone - 30 m - (Art. 23 Abs. 1 Ziffer 2 BayStWG)



Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat Arnstein hat in der Sitzung vom 10.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Handwerkerhöfe Schwebenried“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2024 örtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2024 hat in der Zeit vom 15.04.2024 bis 17.05.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2024 hat in der Zeit vom 15.04.2024 bis 17.05.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.06.2024 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2024 bis 29.08.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.06.2024 wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2024 bis 29.08.2024 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Arnstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Sitzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ausfertigung erfolgt nach Genehmigung.
- Ausgefertigt

Arnstein, den _____ (Franz-Josef Sauer)
1. Bürgermeister

Arnstein, den _____ (Franz-Josef Sauer)
1. Bürgermeister

Arnstein, den _____ (Franz-Josef Sauer)
1. Bürgermeister

Stadt ARNSTEIN
Landkreis Main-Spessart

BEBAUUNGSPLAN
einschl. Grünordnungsplan

Gewerbegebiet (GE)
„Handwerkerhöfe Schwebenried“

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber:
K. Weilenberger, Bedachungen GmbH
Zimmerer + Baugenerie
Kaitener Straße 27, 97450 Schwebenried
Tel.: 09728/1397, Fax: 09728/1497
mobil: 0160/978 142 16
www.weissenberger-bedachungen.de,
E-Mail: info@weissenberger-bedachungen.de

Planung:
ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.ibr-arz.de // e-Mail: info@ibr-arz.de
mit:
Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Würzburger Str. 53, 97250 Ertbrunn
Mobil 0151-74397348 // e-Mail: ib-mayer@outlook.de

Projektleitung:
Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)

Stand:
geändert: 12.02.2024
10.06.2024

ARZ INGENIEURE
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN