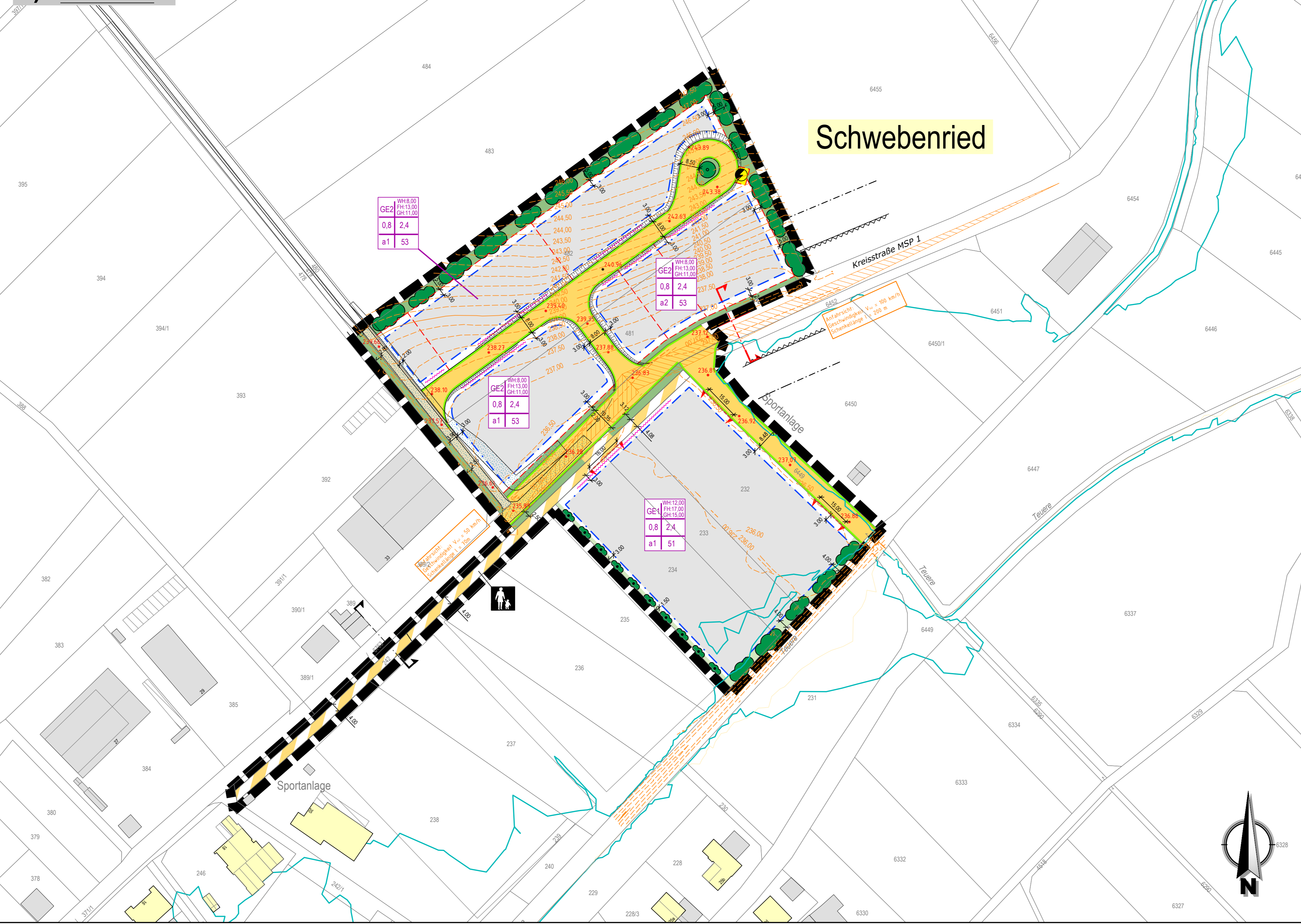


C) Planteil



PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bauungsplanes sind
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist.
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.
die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-18), 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. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A) Festsetzungen durch Planzeichen

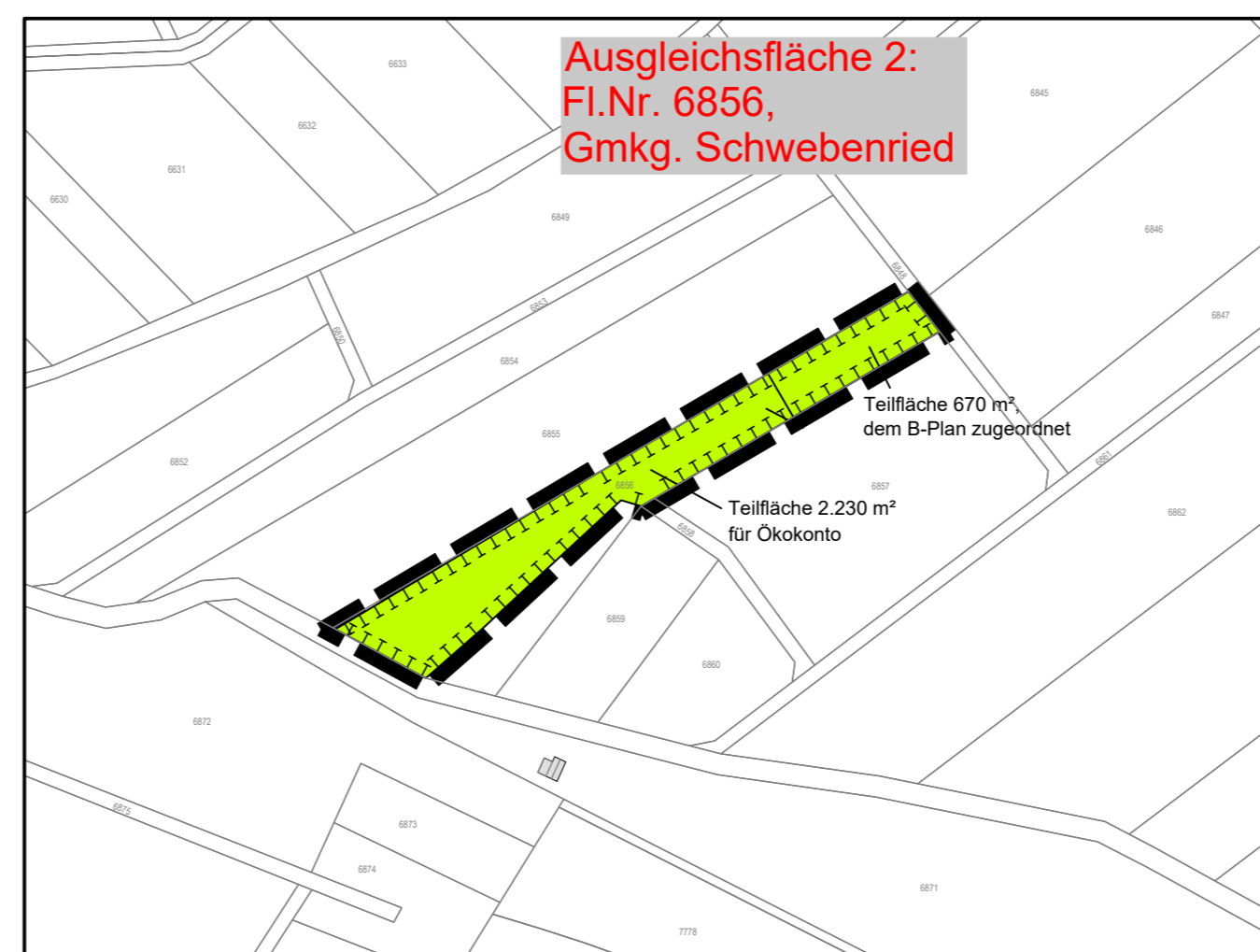
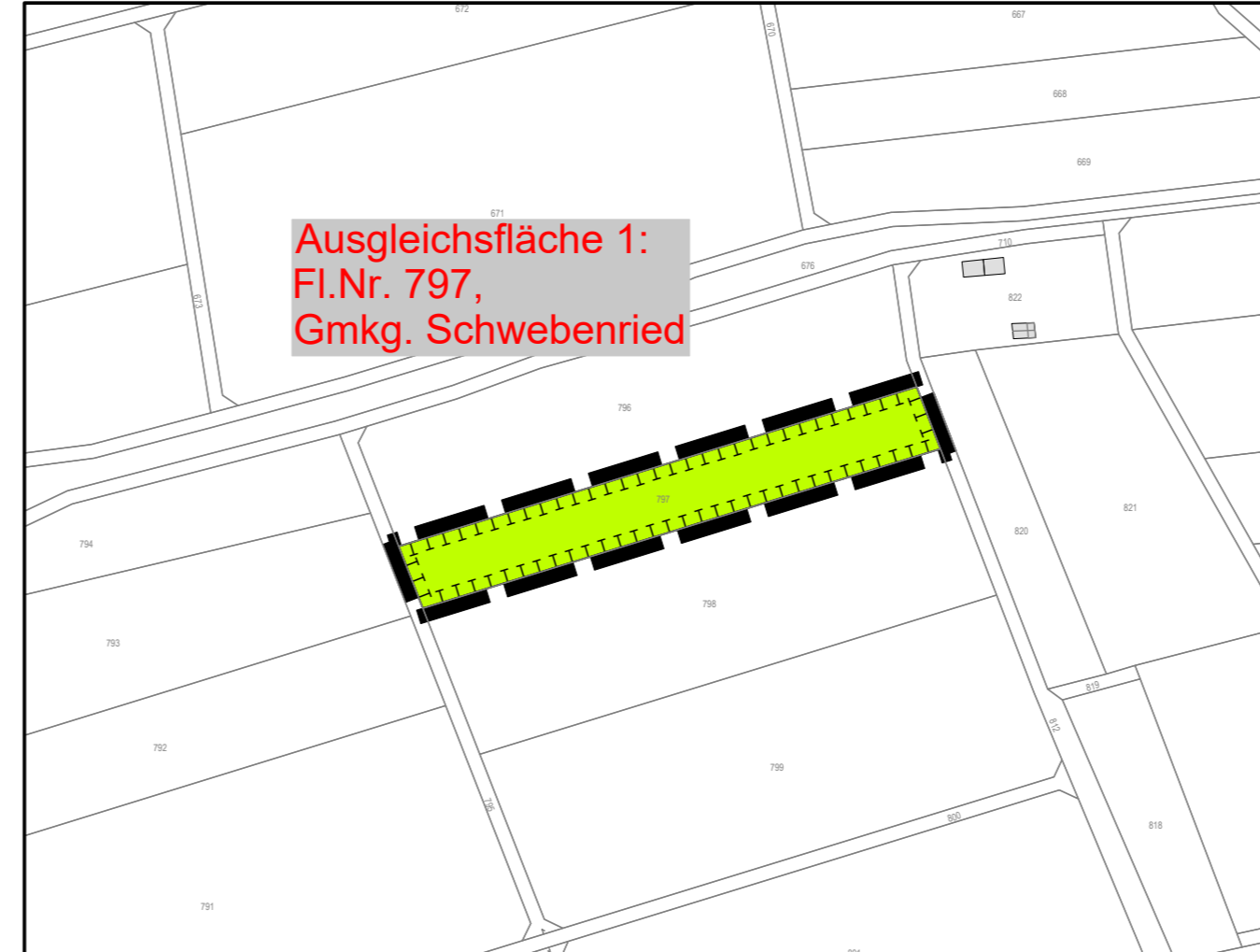
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)
1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNV) GE
1.2 Grundflächenzahl (§ 16 und 19 BauNV) GRZ 0,8
1.3 Geschossflächenzahl (§ 16 und 20 BauNV) GFZ 2,4
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNV) a
2.2 Baugrenze (§ 23 BauNV)
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
3.1 Verkehrsfläche
3.2 Fußweg
3.3 Wirtschaftsweg
3.4 Einfahrtsbereich
4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
4.1 Öffentliche Grünfläche
4.2 Private Grünfläche
4.3 Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
4.4 Heckenanpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
4.5 Erhalt Gehölzbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
5. Sonstige Planzeichen
5.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität bzw. Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
5.2 Flächen für Aufschüttungen und Abtragungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
5.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
5.4 Linie für Höhenbezug, siehe B 2.3.4
5.5 Höhenangabe der Verkehrsflächen in m. ü. NNH
5.6 Sichtdreiecke, siehe B 11

B) Festsetzung durch Text

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)
Im Gewerbegebiet nach § 8 BauNV und die in § 9 Abs. 2 Ziffer 1 bis 4 BauNV genannten Nutzungen zulässig. Die in § 8 Abs. 3 BauNV genannten Nutzungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)
2.1 Als Höchstgrenze der Grundflächenzahl wird 0,80 festgesetzt.
2.2 Als Höchstgrenze der Geschossflächenzahl wird 2,40 festgesetzt.
2.3 Bebauung und Höheneinstellung
Nach der Erschließung ist hergestellte Gebäudeoberkante grundsätzlich zu erhalten.
Abtragungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig:
Abtragungen sind bis maximal 5,00 m zulässig.
Aufschüttungen bis maximal 6,00 m.
Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
2.3.2 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:
Im Bereich GE1: - Wandhöhe max. 12,00 m über Bezugspunkt
- maximal zulässige Firsthöhe 17,00 m über Bezugspunkt
- Wandhöhe max. 6,00 m über Bezugspunkt
- maximal zulässige Firsthöhe 13,00 m über Bezugspunkt
2.3.3 Bei Flachdächern und einflügeligen Pultdächern gilt abweichend zu Punkt B) 2.3.2:
- bei GE1 max. zulässige Gesamthöhe von 15,0 m über Bezugspunkt
- bei GE2 max. zulässige Gesamthöhe von 11,00 m über Bezugspunkt
Als oberer Bezugspunkt bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika.
2.3.4 Bezugspunkt (GE, GE2)
Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg-/Straße. Er ist an der Straßengrenze/Grundlinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen.
Die für die Höheneinstellung möglichen Straßenfront ist durch das Symbol 5.4 - Linie für Höhenbezug 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
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)
3.1 Im GE/GE2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
a) Abweichende Bauweise: § 22 Abs. 4 BauNV; Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig.
b) Abweichende Bauweise: § 22 Abs. 4 BauNV; Gebäudelängen über 50,0 m sind zulässig, innerhalb der Baugrenzen ist auch eine Grenzbebauung zulässig.
3.2 Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO in der für das Bauverfahren gültigen Fassung. Abweichend von Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird die Mindesttiefe der westlichen Abstandsflächen für die an Flurweg 480 anliegenden Grundstücke auf 2,0 m festgesetzt.
Im Bereich der abweichenden Bauweise 42 sind vor Außenwänden, die an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden, keine Abstandsflächen erforderlich (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO)
4. Dachgestaltung
4.1 Zugelassen sind alle Dachformen.
4.2 Die max. zulässige Dachneigung beträgt 45°.
4.3 Zulässig sind Dachdeckungen in Ziegel oder Betonschächeln im Farbspektrum rot, braun, anthrazit und schwarz. Alternativ ist eine Dachbegrenzung oder dachhauserstehende Photovoltaikanlage zulässig. Metalldeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind zulässig, dürfen jedoch in ihrer Art nicht der Festsetzung B 6 widersprechen. Unbeschichtete Metalldeckungen (Vordächer, Gauenbedeckungen) sind nicht zulässig.
5. Gestaltungsvorgabe für Garagen und Nebenanlagen
5.1 Für Garagen, Nebenanlagen und Carports gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß B 4. Die Dachneigung darf nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.
5.2 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. 5 BauNV).
6. Unzulässige Anlagen
Büchereien, freilegende Bauten, grelle, glänzende oder reflektierende Farben oder Materialien, Bauschönheiten sind als 1-1.5.
7. Einfriedungen
7.1 Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
Zäune, Hecken, Mauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind jedoch mindestens um einen Schrägmaßband (p = 0,50 m) nach hinten zu versetzen.
7.2 Der Zaun ist in Bodennähe so zu gestalten, dass Kleinleiste ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterseite des Zauns.
8. Photovoltaik / Sonnenkollektoren
Photovoltaik / Sonnenkollektoren sind zulässig. Auch Indachlösungen sowie ganzflächige, dachhausintegrierte Photovoltaik / Sonnenkollektoranlagen sind zulässig. Von der Anlage ausgehende Reflektoren, Spiegelungen und Blendwirkungen gegenüber benachbarten Nutzungen und Verkehrsteilnehmern entlang der Kreisstraße MSP 1 sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimale Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.
9. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNV handelt und sie folgenden Vorgaben entsprechen:
- Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 5 m über Bezugspunkt (vergleiche B 2.3.4) zulässig.
- Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika bzw. nicht über die Traufe hinausragt.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet (z. B. mittels Leuchten mit begrenzten Leuchtdichten o. ä.) ausgeblendet werden.
- Die Sichtbar-/Ablesebar-/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- Werbeanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
10. Beleuchtung
Die Beleuchtung der Gewerbetstätten (inkl. dazugehöriger Gebäude, Frei-, Außenanlagen, Stellplätze usw.) sind wie folgt auszuführen:
a. Eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Beleuchtung angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen (Kreisstraße MSP 1, Geh- und Fußweg) sind durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Errichtung von Blendschutzwänden, -wänden, Anpflanzung von Sicht-/ Blendschutzhecken, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkt-höhe, Positionierung / Standortwahl) o. ä.) zu vermeiden.
b. Zulässig ist ausschließlich die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen LED-Lampen (2700 - max. 3000 Kelvin).
c. Die Leuchtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.
11. Sichtdreiecke
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. a. mit dem Grund nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
12. 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:
Emissionskontingent nachts in dB(A) (Zuordnung gem. Nutzungsschablone)
GE1 Handwerker/West 53
GE1 Handwerker/Ost 51
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Der Nachweis des Schallemissionskontingents für zu schützende Nutzungen auf benachbarten Grundstücksflächen ist gemäß TA Lärm zu führen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.
13. Versickerungsfördernde Maßnahmen
Stellplätze und Terrassen im privaten Bereich sind mit versickerungsfähiger Flächenbefestigung herzustellen.
14. Niederschlagswasser
Das auf den Privatflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu bewirtschaften. Pro 100 m² Grundstücksfläche ist hierfür ein Rückhaltevolumen von mindestens 2,15 m³ herzustellen. Der Drosselabfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal ist auf maximal 0,1 l/s je 100 m² Grundstücksfläche zu begrenzen.
Auf jedem Grundstück ist zusätzlich eine Zisterne mit einem Mindestzuvolumen von 10 m³ vorzusehen. Über diese Zisterne sind die Dachflächen zu bewirtschaften. Der Notüberlauf der Zisterne ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzubinden.
15. Sonstige Immissionen
Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben 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

- 1. Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
- Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (z.B. Acer campestre, Elterg, Säulen-Feldahorn, alternativ: Acer platanoides, Clevedland, Spitzahorn; Acer platanoides, Coloumar, Spitzahorn). Mindestqualität: H. Zw. 14-16.
Ansatz der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Rejo-Saatgut). Pflege der Grünflächen durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) erfolgen. 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 Pflanzbindung festgesetzt:
Pflanzung einer dreireihigen Hecke mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzanzahl siehe Begründung).
2. Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
In den Bauparzellen wird 4-300 m² Baufläche die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. Zw. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. Zw. m. Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe).
- Eine Heckeneingrünung mit fremdländischen Gehölzen (z.B. Lebensbaum, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.ä.) ist nicht zulässig.
- Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Erhalt bestehender Gehölze.
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Pflanzung einer zweireihigen Hecke mit standortheimischen, freiwachsenden Gehölzen (Gehölzanzahl siehe Begründung).
3. Baulinien Ausgleisflächen
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Fl.Nr. 797, Gmkg. Schwebenried (Katasterfläche 0,2881 ha) sowie für die Fl.Nr. 6856, Gmkg. Schwebenried (Katasterfläche 0,3757 ha), Teilfläche im Umfang von 0,300 m² folgende Festsetzung:
Umzengung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Pflanzung zu anreicherung Grünland; Ansauf von Roggenstopp, extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juni), der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.



E) Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Die Räumung des Oberbodens im Bereich der Abfallflächen ist außerhalb der Bruzel der Felderle durchzuführen; September bis Ende Februar.
Kann diese Vorgehensweise nicht eingehalten werden und soll im Zeitraum von Anfang März bis Ende August mit dem Bau begonnen werden, muss die Baufäche auf Brutvogel und nicht rofige Jungvögel von Fachleuten untersucht werden.

F) Hinweise

- 1. Füllschema der Nutzungsschablone
a) Baugelbtypus
b) max. zulässige Wandhöhe (WH) im Meter
max. zulässige Firsthöhe (FH) im Meter
max. zulässige Gesamthöhe (GH) von Flach- und einflügeligen Pultdächern in Meter
c) max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
d) max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
e) zulässige Bauweise
f) Teilfläche mit Emissionskontingent (LEK) nach DIN 45691 in dB(A) in m² nachts
2. bestehende Bebauung (Hauptgebäude)
3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
4. bestehende Grundstücksgrenze
5. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
6. Bemaßung in Meter
7. Höhenrichtlinie m. ü. NNH (0,5 m-Raster)
8. Flurstücksnummer
9. bestehende Ortsdurchfahrtsgrenze OD mit Bauverbotszone (15 m)
geplante Ortsdurchfahrtsgrenze OD mit Bauverbotszone (15 m)
10. berechnete Hochwasserlinie für HQ100 = 236,08 m ü. NNH

G) Bodendenkmäler

- Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)
(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, 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 Untertahner und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit 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 des Untertahners oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigter und unmittelbarer Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler 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 Bodendenkmäler zu dulden.
Satzregel (Art. 9 BayDSchG)
(1) Bewegliche Bodendenkmäler 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 Endenkung Eigentum des Freistaates Bayern.
(2) Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

H) Ressourcenmanagement

- Zur Schonung von Ressourcen ist zur Befestigung des Untergrunds auf den Grundstücken (z. B. Schottertragsschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig güttebewachtes Recycling-Material zu verwenden. Hierbei ist die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten.
Wiederverwerten von Baugruben und Leertümpeln und sonstiger Erdaufschlüssen im Zuge von Baumaßnahmen ist nur zulässig mit dem ursprünglichen Erdaushub oder natürlichem, unbedenklichen Bodennmaterial 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 Erdaushub die DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 zu beachten. Die erosionsanfälligen Losböden sind zu begrünen, dies gilt auch für Bodenmetten und Haufwerke. Um eine Verdichtung der Böden zu vermeiden, sollten diese nur bei geeigneter Vetter befahren werden. Anfallender, nicht auf dem Grundstück benötigter Oberboden sollte vorabteilhaft seiner Eignung, zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen geeignet werden.

I) Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen und Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen
Es wird darauf hingewiesen, dass in Schwebenried Landwirtschaft betrieben wird und es dadurch in Straßen zu 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 hinnehmbar.

J) Beeinträchtigung

- Solern für die Errichtung der Verkehrsfahnen und deren Beleuchtung bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Ruckelstützen, notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen. Die Errichtung öffentlicher Beleuchtungsanlagen auf Privatgrund ist ebenfalls zu dulden.
15. 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.
15.3 Anfallendes Regen- und Schichtenwasser darf nicht in den Regen- bzw. Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Es ist vielmehr getrennt auf dem Grundstück abzuführen, abzutreten. Alternativ ist eine entsprechende Retentionstrasse zu erstellen. Ein Notüberlauf soll vorhanden sein. Sollte dies aufgrund der örtlichen Gegebenheit nicht möglich sein, ist der Überlauf an den Regenwasserkanal herzustellen.
15.4 In hängigen Bereichen liegende Bauwerksoberflächen, die bei einem Starkregenereignis durch breitaufgelagerten Oberflächenwasser gefährdet werden können, sollen nach Möglichkeit höhermäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. ca. 0,3 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
15.5 Sofern sich auf einzelnen Grundstücken die Möglichkeit zur Versicherung von Tälern des Niederschlagswasser über Mulden-Rigolen-Systeme bietet, wird dies von der Stadt Arnstein begrüßt. Die Notüberläufe von Versickerungsanlagen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzubinden. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen amtlichen Genehmigungen sind durch den Grundstückseigentümer eigenständig zu beantragen.

K) Grundwasserbezug

Artliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bauungsplans nicht bekannt. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ablassen 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 Grundwassererschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

L) Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen und Lichtzeichen sind so anzuordnen, dass keine optischen Störungen und Ablenkungen gegenüber der angrenzenden Bebauung und Straßen ausgehen.

M) Schutz der Kreisstraße

Dach-, Oberflächenwasser der Zufahrten oder der Zugänge und sonstige Abwässer dürfen der Kreisstraße oder deren Zubehör (Straßengräben, Pfasterarmen usw.) nicht zugeleitet werden. Auch darf Schnee und Eis vom Grundstück oder vom Hausdach aus weiter auf die Kreisstraße und ihre Zugabungen gelangen noch dort abgetragen werden.

N) Altlasten

Sollten 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 (Mitarbeitungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

O) Sicherung Rettungsweg

Die Sicherung eines zweiten Rettungsweges gem. Art. 31 BayBO ist bei Bedarf durch geeignete Baumaßnahmen und Vorkehrungen sicherzustellen.

P) 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 Anwenungsregeln / Maßnahmen für den DC-Bebereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit sind in einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E100-712) ist zu beachten.

Q) Pflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungssysteme" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 5, zu beachten.
22.2 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.
22.3 Grenzabstand von Pflanzern
Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) sind zu beachten.

R) Hinweis zur Unterbringung

Alle nicht öffentlich zugänglichen Gegenstände, Vorschriften, Normen, o. ä. auf die im Bauungsplan verweisen wird, sind in der für das Baufahrverfahren geltenden Fassung, die bei der Stadt Arnstein auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Informationen einsehbar.

S) Geogefahren

Im Planungsbereich sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsgefährlichen Gesteinen. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Entfallgefahr kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländeerhebungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

T) Bodenschutzkonzept

Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingrifffläche von > 3.000 m² (BodSchV n.F.). Es wird daher empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubelebung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.
Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 8 Abs. 1 KWVG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der Bau/Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungsweg + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen). Zur Erhaltung von Entsorgungswegen und zur Kontaminationsminderung sollte ausgehobenes Bodennmaterial möglichst am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugelbietes) wiederverwendet werden (z.B. modifizierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

U) Starkregen

Der Geländebereich liegt am Hang unterhalb von Acken. Folge von Starkregenereignissen ist mit hangseitigen Oberflächenabflüssen (insbesondere Schläm) zu rechnen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen empfohlen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/ über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereneingänge sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschatten, ausgeführt werden.

V) Anlagenemissionspflicht

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Tauer (einem Gewässer III. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerzustand beeinträchtigen können, sind nach § 56 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreiswasserbehörde anzubringen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHVG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt.

W) Gründächer

Um den Oberflächenwassererhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, wird empfohlen, Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau einzudecken zu begrünen.

X) Drainageleitungen

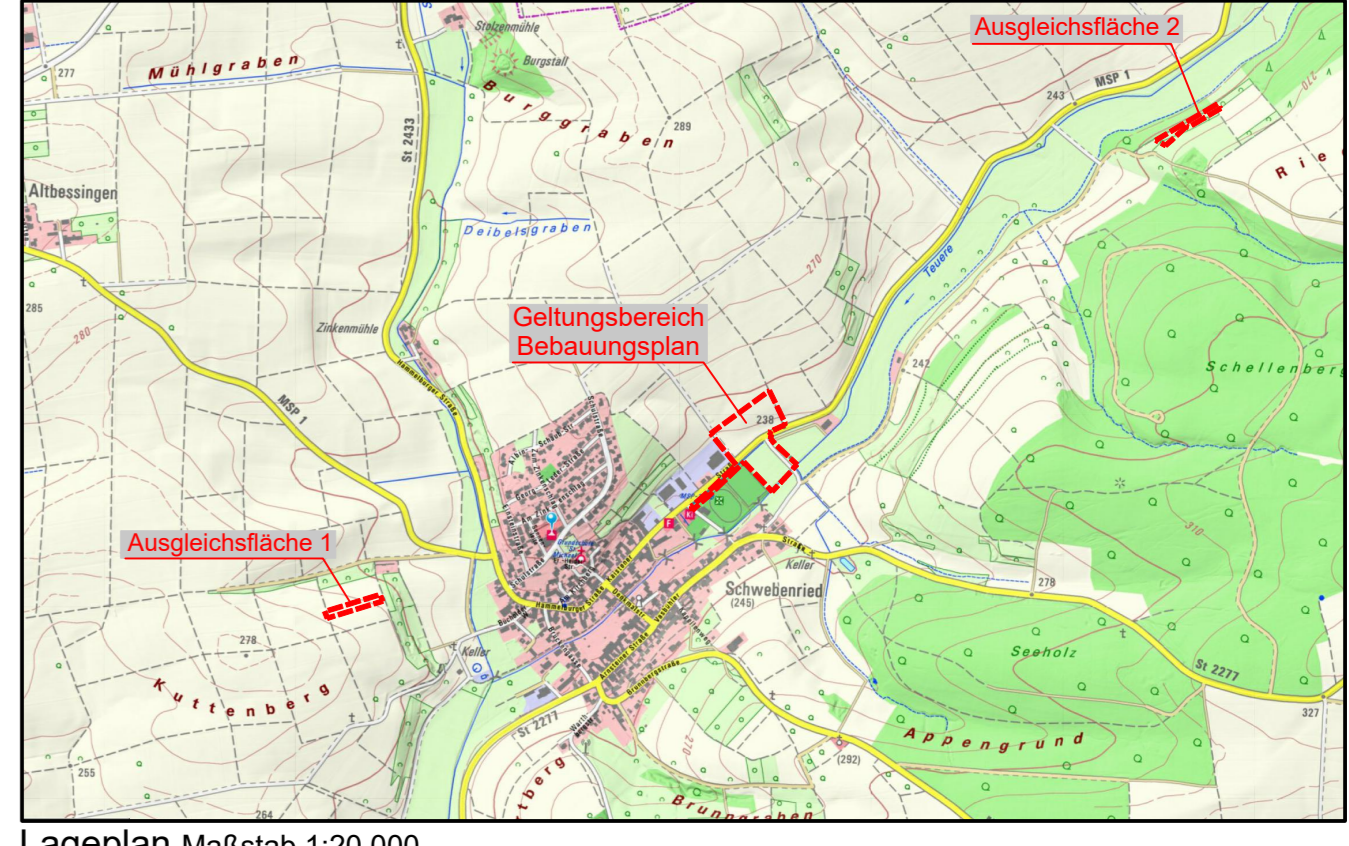
Vorhandene Drainageleitungen sind zu erhalten bzw. bei Beschädigung wiederherzustellen.

Y) Elektrische Freileitungen

Auf die erhöhten Gefahren in der Nähe von elektrischen Freileitungen wird ausdrücklich aufmerksam gemacht. Hierbei kann es durch hochdringende Fahrzeuge und Geräte zu unzulässigen Annäherungen an die unter Spannung stehenden Leiterteile kommen. Es besteht Lebensgefahr!

Z) Vogelschlagrisiko

Hochspannungsleitungen sind zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos (Vogelschlagrisiko, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen und Eckvergüßungen, Streifenmarkierungen, ...) wird auf das Dokument „Vermeidung von Vogelschlagrisiko in Glaschächern“ der Landesbetriebliche Gesellschaft der Vogelschlagrisiko (Stand: LASt VSW, Februar 2021) hingewiesen.



G) Nachrichtliche Übernahme

Selbst des Landratsamtes Main-Spessart (Stellungnahme vom 05.06.2024) dürfen in diesem Ausnahmefälle die Bauverbots- und Baubeschränkungszone unberücksichtigt bleiben.

- 1. Bauverbotszone - 15 m - (Art. 23 Abs. 1 Ziffer 2 BayStrWG)
2. Baubeschränkungszone - 30 m - (Art. 23 Abs. 1 Ziffer 2 BayStrWG)
3. Südlich Arbeitstreffen

Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat Arnstein hat in der Sitzung vom 19.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bauungsplans "Handwerkerhöfe Schwebenried" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 12.02.2024 hat in der Zeit vom 15.04.2024 bis 17.05.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 12.02.2024 bis 26.08.2024 betogt.
4. Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 10.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2024 bis 26.08.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 10.06.2024 wurde mit Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2024 bis 26.08.2024 im Internet veröffentlicht (§ 3 Abs. 2 Satz 1) und tag zeitgleich bei der Stadt Arnstein öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
6. Die Wiederholung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 12.02.2024, geändert am 31.10.2024 hat in der Zeit vom ... bis ... durch Veröffentlichung der Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet (§ 3 Abs. 2 Satz 1) stattgefunden. Zeitgleich lagen die Unterlagen bei der Stadt Arnstein öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
7. Über die Wiederholung der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit einer erneuten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden die vom Bauungsplan "Handwerkerhöfe Schwebenried" betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ... informiert und um Stellungnahme bis ... gebeten.
8. Die Stadt Arnstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom ... den Bauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
9. Der Bauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ausfertigung erfolgt nach Genehmigung.
10. 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: Stadt Arnstein, 1. Bürgermeister Franz-Josef Sauer
Marktstraße 37, 97450 Arnstein
Tel.: 0931/25048-0, Fax: 09352/9320-0, Fax: 09352/9320-20
www.stadtarnstein.de // e-Mail: poststelle@arnstein.bayern.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,
Kühlbergstraße 56, 97078 Würzburg
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.arz.de // e-Mail: info@arz.de
tret

Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Würzburger Str. 53, D-97250 Erlabrunn
Mobil 0151-74397348 // e-Mail: ib-mayer@outlook.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)
Stand: 12.02.2024
geändert: 10.06.2024, 31.10.2024

