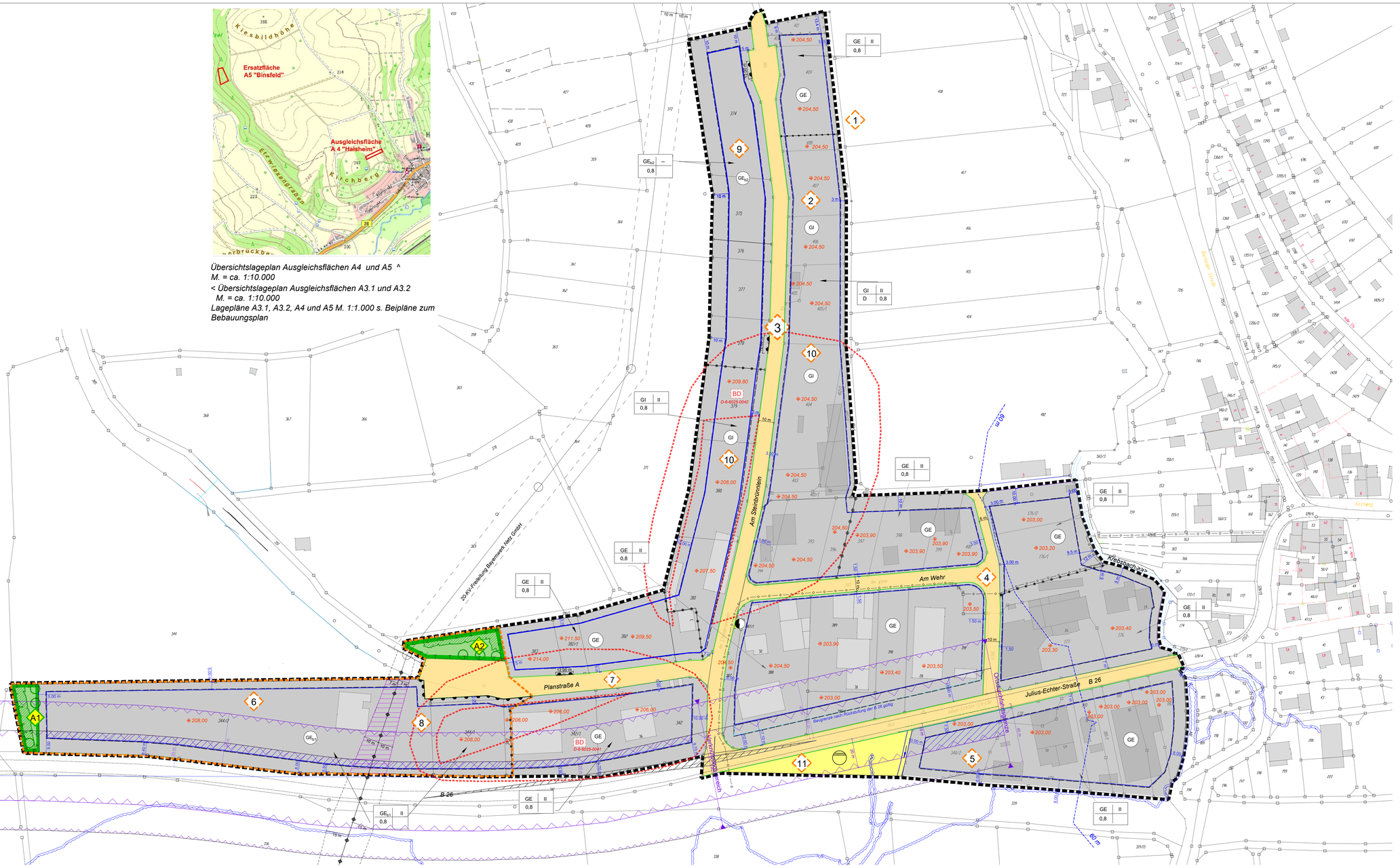
Übersichtslageplan Ausgleichsflächen A4 und A5 ^
M. = ca. 1:10.000
< Übersichtslageplan Ausgleichsflächen A3.1 und A3.2
M. = ca. 1:10.000
Lagepläne A3.1, A3.2, A4 und A5 M. 1:1.000 s. Beipläne zum Bebauungsplan



1. Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO)
- Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO); Zugelassen werden Wohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO
- GE_{EO} — beschränktes Gewerbegebiet 1 Wohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zulässig
- GE_{E2} — beschränktes Gewerbegebiet 2 - Zulässig sind ausschließlich Lager-flächen, KfZ-Stellplätze, Einfriedungen, Lärmschutzwände bis 6 m Höhe

Maß der Baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
1.6	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze nach § 11 BauNVO
- Baugrenze nach § 11 BauNVO - nach Rückstufung der B 26

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Trafo, Elektrizität
- Abwasserbeseitigung

Grünflächen

- Private Grünfläche (Ausgleichsflächen)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Grünordnung)

- Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Fläche für Pflanzgebote - landschaftliche Hecke mind. 3reihig erntang der äußeren Grundstücksgrenzen
- Pflanzgebot hochstämmige Bäume
- Pflanzgebot Strauchhecken, mindestens 4reihig
- A5 — Naturschutzrechtliche Ausgleichs- / Ersatzflächen A1 - A5

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Bereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- *204,50 — untere Bezugshöhe für Traufe und Firsthöhen in m NHN (DHHN 2016)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	

Nutzungsschablone

2.1 Nachrichtliche Übernahmen

- B26: Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind: Anbauverbotszone entlang der B 26 § 9 Abs. 1 FStrG
- B26: Anbaubeschränkungszone entlang der B26 § 9 Abs. 2 FStrG
- Anbauverbotszone B26 - Ausnahmebereiche; Hinweis: Bebauung Fl.Nr. 340/2 bis 10 m zum Fahrbahnrand B26 zulässig. Bebauung nördl. B26 und westl. der Straße am Steinbrünnlein mit Mindestabstand von 15 m ab Fahrbahnrand nur bei Zustimmung Staatliches Bauamt zulässig.
- 20 KV-Leitung unterirdisch
- 20 KV - Freileitung mit Schutzbereich (eingeschränkte Bebauung und Nutzung, s. Hinweise Pkt. 4.3)
- Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Verordnung vom 12.03.2020)
- BD — Bodendenkmäler
- Erweiterung des Geltungsbereichs

2.2 Zeichnerische Hinweise

- 320 — Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
- Bestehende Gebäude
- Böschung max. 1 : 1,5
- 60 m — Begrenzung des 60 m-Bereichs für die Anlagengenehmigungspflicht Art. 20 BayWG
- Fahrbahnrand B 26
- Erweiterung des Geltungsbereichs

Hinweise zu den Änderungspunkten

1. Entfall / Reduzierung / Anpassung des Pflanzgebotes - Ersatz durch "Ausgleichsfläche A5"
2. Entfall der dargestellten Erschließungsstraße
3. Verbreiterung der Verkehrsfläche von 7,5 m auf 10,0 m
4. Verbreiterung der Verkehrsfläche von 8 m auf 10 m und Entfallen des dargestellten Wendehammers
5. Entnahme der geplanten B 26a (Erschließungsstich) und Ausweisung als Gewerbegebiet
6. Erweiterung des Geltungsbereichs
7. Verbreiterung der Verkehrsfläche zur Sicherung der Grundstückserschließung - Berücksichtigung Wendeanlage
8. Beschränktes Gewerbegebiet GE_{E1} - keine Wohnungen sind nicht zulässig
9. Beschränktes Gewerbegebiet GE_{E2} - Zulässig sind ausschließlich Lagerflächen u. KfZ-Stellplätze mit Verkehrsanlagen, Einfriedungen und Wände für den Lärmschutz bis 6 m Höhe
10. Umwandlung Gewerbegebiet in Industriegebiet
11. Umwandlung öffentlicher Grünfläche in Fläche für Entsorgungsanlagen (Abwasser, Oberflächenwasser, ...)

3. Textliche Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.
Ausnahmsweise zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonenen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3.1.2 Beschränktes Gewerbegebiet GEb gem. § 8 BauNVO.
Wohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden aus Gründen des Immissionsschutzes nicht zugelassen.
GE_{EO} - Gewerbegebiet 1 Wohnungen sind unzulässig.
GE_{E2} - Gewerbegebiet - Zulässig sind ausschließlich Lagerflächen und Kfz-Stellplätze (incl. Stellplätze für LKW mit Anhängern und Aufliegern, Kran und Abrollcontainer) incl. zugehörigen Verkehrsanlagerflächen (und Nebenanlagen, Einfriedungen und Lärmschutzwände bis 6 m Höhe (bezogen auf die Bezugshöhe für Traufe und Firsthöhen in m NHN) sowie Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO.

3.1.3 Industriegebiet (gemäß § 9 BauGB).
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen, Baugestaltung

3.2.1. Hallen und kombinierte Gebäude
Der untere Bezugspunkt für die max. zulässige Traufe und Firsthöhe wird unter Punkt 3.2.3 definiert.
Zulässige Bauhöhen: Traufhöhe max. 9 m und Firsthöhe max. 12 m.

3.2.2. Bürogebäude (einschl. einer Wohnnutzung entspr. § 8 Abs. 3 1. BauNVO)
Zulässige Bauhöhen: Traufhöhe max. 9 m und Firsthöhe max. 12 m.
Der untere Bezugspunkt wird unter Punkt 3.2.3 definiert.

3.2.3. Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen:
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdachform bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.
Als Firsthöhe ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.
Für jede überbaubare Grundstücksfläche ist eine Höhe in m über NHN (im DHHN2016) als unterer Bezugspunkt der max. zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhen festgesetzt. Erstrecken sich bauliche Anlagen über mehrere Flurstücke, so ist eine mittlere Höhe der überbauten Grundstücke, ermittelt nach den überbauten Flächenanteilen der baulichen Anlage auf dem jeweiligen Grundstück als Bezugshöhe anzusetzen.

3.2.4 ~~Bauliche Nebenanlagen wie Lagerflächen,~~ Garagen und Stellplätze sowie Einfriedungen und Lärmschutzwände sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.2.5 Abstandsflächenrecht - Baugrenzen
Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Es wird mit den Baugrenzen gemäß Art. 81 BayBO ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt.

3.3. Grünordnung

3.3.1. Pflanzgebote
Eine Auswahl der Gehölzarten liegt der Begründung bei.

3.3.1.1 Auf den Grundstücken sind pro 2.500 m² überbaubarer Grundstücksfläche mind. 3 Großbäume ohne Standortbindung zu pflanzen (zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgeboten). Die Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Errichtung der baulichen Anlagen durchzuführen.

3.3.1.2 Fläche mit Bindung von Anpflanzungen:
Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist auf dem Grundstück Fl.Nr. 411 eine mindestens 3reihige landschaftliche Hecke anzulegen und zu entwickeln.

3.3.2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
Den Eingriffen des Bebauungsplans auf den Grundstücken Flur-Nr. 344/1, 344/2 und 343 (Erweiterungsflächen Gewerbegebiet) werden die Ausgleichsflächen A1, A2 und A3, den Eingriffen auf den Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 385, 344/1 (Teilflächen öffentliche Verkehrsfläche) und Fl.Nr. 340 und 340/1 die Ausgleichsfläche A4 mit Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Ausgleichsflächen A4 und A5 mit den Maßnahmen als Ersatz für entstehende Eingriffsgrundfestsetzungen auf den Grundstücken Fl.Nr. 402/2 - 412 (entlang der östlichen Grundstücksgrenzen) festgesetzt.

3.3.2.1 Interne Ausgleichsflächen
Ausgleichsfläche A 1
Entwicklung einer extensiven Wiese mit Anpflanzung einer 4- 6reihigen Hecke sowie hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen im östlichen Randbereich
- Umwandlung von Weideflächen in extensiv genutzte Wiesenfläche bzw. Gras- und Krautfluren durch Ansaat einer artenreichen Saatmischung
- Anpflanzung und Entwicklung einer mindestens 4reihigen Hecke mit Sträuchern:
- Anpflanzung und Entwicklung von hochstämmigen Laub- und / oder (Wild-)Obstbäumen.

Ausgleichsfläche A 2
Entwicklung einer extensiven, artenreichen Wiese mit hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen und naturnaher Strauchhecke:
- Anlage / Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Wiesenfläche durch Ansaat einer artenreichen Saatmischung
- Anpflanzung und Entwicklung einer mindestens 4reihigen Strauchhecke.
- Anpflanzung und Entwicklung von hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen.

3.3.2.2 Externe Ausgleichs- / Ersatzflächen
Die Beipläne mit den Ausgleichsflächen A3.1, A3.2, A4 und A5 sind jeweils verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Ausgleichsfläche A3.1 "Euerberg" (Fl.Nr. 4775, Gmkg. Arnstein)
Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland
- Anlage / Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Wiesenfläche durch Ansaat einer artenreichen Saatmischung oder Mahdgutübertragung

Ausgleichsfläche A3.2 "Kautzengraben" (Fl.Nr. 6078, Gmkg. Arnstein)
Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland mit Strauchgruppen und Wild-Streuobstbäumen
- Entbuschung und Mahd der Abgrasfläuren mit Abräumen des Schnitt- und Mahdguts unter Belassen einzelner Strauchgruppen
- 1-2schürige Mahd mit Entnahme Mähgut oder extensive Beweidung (ohne Zufütterung); Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel; eine Beweidung ist mit den Fachbehörden (Naturschutz, Gesundheitsamt, Wasserrecht) abzustimmen.
- Pflanzung einzelner hochstämmiger Wild- / Streuobstbäume

Ausgleichsfläche A4 "Kirchberg" (Fl. Nr. 304 / Gmkg. Halsheim - Teilfläche 1.634 m²)
Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland und Wild(Obst)wiesen
- Anlage / Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Wiesenfläche durch Ansaat einer artenreichen Saatmischung
- Anpflanzung und Entwicklung von hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen.Pflanzung hochstämmiger (Wild-)Obstbäume.

Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Ersatzfläche A5 "Am Eisel" (Fl.Nr. 358 / Gmkg. Binsfeld)
Entwicklung eines artenreichen, aufgelockerten Waldstreifens ohne Nadelholzanteile mit Wärme liebender artenreicher Gras- und Krautschicht
Überschirmungsgrad der Bäume ca. 40 %.
- Entnahme der Waldkiefern, Sicherung der bestehenden Eichen und Förderung Wärme liebender Baumarten wie Feld-Ahorn, Wildbirne, Vogelkirsche, Elsbeere und Speierling in lockerem Überschirmungsgrad.
- Förderung Wärme liebender Gras- und Krautschicht, insbesondere von Orchideen, ggf. durch Entbuschungsmaßnahmen.

3.3.3.3 Wiesenflächen (Extensivweide)
Die Wiesenflächen sind als artenreiche Ansaaten mit Saatgut aus gebietseigener Herkunft (HK 11 - Südwestdeutsches Bergland) anzulegen und zu entwickeln. Die Flächen sind 1- 2mal jährlich (erster Mähzeitpunkt ab Ende Juni) zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung (ab 1. Juli) zulässig. Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Regulierung von unerwünschten Neophyten in Absprache mit zuständiger Behörde) sind unzulässig.

3.3.3.4 Anpflanzungen
Bäume mit Bindung nach Stückzahl und Arten nach Auswahlliste im Anhang zur Begründung. Mindestqualität: Laubbäume, Hochstämme, 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm mit Ballen; Obstbäume, Hochstämme 2x, STU 8-10 cm.
Heckenpflanzungen, mindestens 4reihig (Pflanzabstand 1 x 1,5 m) aus Arten gemäß Anhang zur Begründung. Mindestqualität: Sträucher, 1x verschult, 70-90 cm hoch, aus gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Bergland - Mainfränkische Platten).

3.3.3.5 Vollzug Fristen und Monitoring
Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans zu vollziehen.
Die den möglichen Eingriffen Dritter zugeordneten Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind nach Durchführung der Mähmahmen der Stadt Arnstein von diesen gemäß Vollzugsfristen nachzuweisen, durchzuführen und anzuzeigen. 5 Jahre nach Anzeige der Durchführung ist ein Bericht über eine Erfolgskontrolle der Stadt Arnstein zu übergeben.

3.3.4 Erhaltungsgebot:
Die Ansaaten und Anpflanzungen sind durch ordnungsgemäße Pflege zu entwickeln zu ziehen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

3.3.5 Abgrabungen und Auffüllungen - Geländegestaltung
Unzulässig sind Abgrabungen über 7,5 m Höhe und Auffüllungen über 4 m Höhe.
Böschungen sind mit einer Neigung von min. 1 : 1,5 oder flacher zu gestalten.

3.4 Immissionsschutz

3.4.1 Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben werden gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO vom Genehmigungsfreistellungsverfahren ausgeschlossen.

3.4.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im gesamten Plangebiet für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung, auszulegen. Schlafräume sind bei Beurteilungspegeln von ≥ 50 dB(A) nachts mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schallpdämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenster gewährleisten. Außenwohnbereiche dürfen ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nur in Bereichen mit Beurteilungspegeln von maximal 64 dB(A) tags errichtet werden. Die maßgebenden Schallimmissionen durch Verkehr sind dem Gutachten von Wölfel Ingenieure Y0220.007.03.001 vom 13.11.2023 zu entnehmen. Daneben sind die möglichen Anlagenimmissionen zu berücksichtigen.

3.4.2 Wohnnutzungen:
Wohnnutzungen werden im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_{E2} und im Industriegebiet GI ausgeschlossen.

3.5 Besonderer Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Sicherung von an die Eingriffsbereiche angrenzenden Lebensstätten gegen Baubetrieb.
  Sicherung von Höhlen- und Biotopbäumen in den Ausgleichsflächen A3.2 und A5.
- Verbot der Entfernung und des Schnitts von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.;
  Entfernung von Höhlen- und Biotopbäumen, die als Fledermausquartiere geeignet sind, ist nur in der Zeit von 15.09. bis 31.10. unter fledermausfachlicher Begleitung zulässig, wenn die Quartiere nicht besetzt sind. Als Quartiere geeignete Stammabschnitte sind vor dem Abtransport 3 Nächte vor Ort mit Quartieröffnungen nach oben abzulegen. Der (potentielle) Quartierbaum oder der Baumtot ist mit dem Quartier im räumlichen Zusammenhang (Her max. 200 m entfernt) an Bäumen anzubringen oder einzusetzen Bei Anbringen eines Reusenverschlusses ist auch eine Entfernung des Quartiers zwischen 1.12. und 28.02. möglich.
  Im Bereich der Ausgleichsflächen A3.2 und A5 ist der Zeitpunkt für Gehölzschnitt und Fällung auf den Zeitraum vom 1.12. bis 28.02. einzuschränken (mögliche Vorkommen der Haselmaus).
- Baumarbeiten, die zur Beseitigung von Fortpflanzungsstätten auf Acker-, Brach-, Garten- und Wiesenflächen führen, sind in der Zeit vom 1.03. - 30.09. zulässig, außer wenn
  - zuvor zwischen 1.10. und 28.02 Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwarzdrossel oder tiefes Abmulchen) ergriffen werden und der Zustand bis zum Eingriff aufrechterhalten wird, oder
  - eine Fachkraft im Artenschutz nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der angrenzenden Baufläche befinden.
- Vor dem Abbruch / Sanierung von Gebäuden sind diese durch eine fachlich geeignete Person auf ggf. vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Vögel, Fledermäuse) zu kontrollieren. Der Sanierungs- / Abrisszeitpunkt ist auf Grundlage der Ergebnisse dieser Begehung zu wählen:
  - Gebäude mit Brutplätzen von Vögeln oder Sommerquartieren von Fledermäusen dürfen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. abgerissen werden. Ein Abbruch zwischen 01.03. und 30.09. ist möglich, wenn in dem Winter vor Abriss zwischen 01.10. und 28.02. potentielle, zu dem Zeitpunkt nachweislich nicht besetzte Habitate unbrauchbar gemacht wurden oder eine Fachkraft durch eine Begehung der Gebäude nachweist, dass potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen nicht vorhanden oder zum Zeitpunkt des Abrisses nicht besetzt sind.
  - Gebäude mit möglichen Winterquartieren von Fledermäusen dürfen nicht zwischen 01.10. und 30.04. abgerissen werden. Ein Abbruch innerhalb dieses Zeitraums ist möglich, wenn im Sommer vor dem Abriss zwischen 01.05. und 30.09. potentielle, zu dem Zeitpunkt nachweislich nicht besetzte Habitate unbrauchbar gemacht wurden oder eine Fachkraft durch einen Begang der Gebäude nachweist, dass potentielle Winterquartiere von Fledermäusen nicht vorhanden oder zum Zeitpunkt des Abrisses nicht besetzt sind.
- Fenster und transparente Fassaden, die Vogelschlag begünstigen, sind zu vermeiden oder mit speziellem Vogelschutzglas oder anderen Vogelschlag verhindernden Maßnahmen auszurüsten.

3.6 Hochwasserschutz

3.6.1 Die Fußbodenhöhe (Erdgeschoss aller Gebäude und die Höhen aller gewerblichen genutzten (aber nicht bebauten) Außenflächen sind wie folgt einzustellen:
- Im Bereich nördlich der bestehenden B 26 über der Höhenlage der B 26 zuzüglich eines Freibordes von 0.30m
- Im Bereich zwischen bestehender B 26 und geplanter B26 a (Fl.Nr. 178 - 183) über der Höhe von 202.64 m. ü. NN zuzüglich eines Freibordes von 0.30 m

3.6.2 Aufbruch der Baugrenze sind innerhalb eines Pufferstreifens von 10 m Breite entlang des Krebsbachs sonstige Bebauung und Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Auffüllungen und Ablagerungen unzulässig.

3.7 Entwässerung

3.7.1 Die Oberflächenentwässerung der Grundstücke Fl.Nr. 343, 344/1, 344/2 (Gmkg. Heugrumbach) darf nur gedrosselt in einer Menge bis zu max. 5 l/s in den öffentlichen Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden.

4. Textliche Hinweise

4.1 Straßenbau
Anschüttungen und Böschungen, die durch den Straßenbau erforderlich sind, müssen innerhalb der Privatgrundstücke geduldet werden. Sie können jedoch durch Stützmauern ersetzt werden, wenn der Bauwerber die Kosten hierfür übernimmt.

4.2 Anbaubeschränkungszone B26
Für alle baulichen Anlagen die längs der geplanten B 26 bis zu 40 m (außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortszufahrt) errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, muss die Zustimmung der Straßenbaubehörde (Straßenbauamt Würzburg) eingeholt werden, wenn eine Baugenehmigung oder eine nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigung erteilt werden soll.

4.3 20-KV-Freileitung
Es sind die Einschränkungen und Hinweise im Schutzbereich nach Angaben des Versorgungsträgers (Bayernwerk Netz GmbH) zu beachten:
- Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art im Schutzzonenbereich sind der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.
- Bei einer Nutzungsänderung der bestehende Grundstücksoberfläche sind Leiterseil-Bodenabstände nach DIN VDE 0210 zu beachten.
- Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Hilfsmittel sowie stark brennbaren oder explosiven Stoffen, Be- und Entladevorgänge im Schutzzonenbereich sind nicht, ggf. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH möglich.
- Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eis- und Schneelasten von den Leiterseilen abfallen bzw. muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für witterungs- und naturbedingte Schäden übernimmt die Bayernwerk AG keine Haftung.
- Beim Transport sind einzelnbare Leitern, Hubeinrichtungen und Kranausleger einzuziehen oder abzusenken. Be- und Entladevorgänge im Schutzzonenbereich sind zu unterlassen.
- Um die geforderten Abstände gemäß DIN VDE 0105 nicht zu unterschreiten sind Kranarbeiten und Maschineneinsätze im Schutzzonenbereich zu unterlassen. Bei Nichtbeachtung besteht Lebensgefahr! Ist dies nicht möglich, muss die Bayernwerk Netz GmbH so rechtzeitig verständigt werden, dass eine Abschaltung der Freileitung vorgenommen werden kann.
- Abgrabungen in Maßbereichen sind nur mit Einverständnis der Bayernwerk Netz GmbH zulässig. Maststandorte sind im Umkreis von 5 m von Bepflanzungen freizuhalten.
- Anpflanzungen von hochwachsenden Gehölzen sind unzulässig.

4.4 Beleuchtung
Beleuchtungen sind ausschließlich auf die Gewerbe- und Verkehrsflächen von der angrenzenden freien Landschaft abgewandt auszurichten.

4.5 Bodenschutz
Auf die gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz, insbesondere bei der Behandlung des Oberbodens, wird verwiesen.
Der anfallende und nicht im Baugebiet wieder verwendbare Oberboden soll landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Verwendung zugeführt werden.

4.6 Immissionsschutz
Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sollen nach den Berechnungsverfahren / Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude nachgewiesen werden.
~~Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen sind der Schallimmissionsprognose Y0220.007.01.004 vom 13.11.2023 zu entnehmen. Daneben sind die möglichen Anlagenimmissionen zu berücksichtigen:~~
~~Die untere Bauaufsichtsbehörde ist angehalten: die Vorlage entsprechender Nachweise zum baulichen Schallschutz sowie zur Einhaltung der TA Lärm an relevanten Immissionsorten im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu fordern. Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst (z. B. bestehende Wohnnutzungen oder Büronutzungen) soll der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachgewiesen werden. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.~~
Die ~~DIN 4109 und~~ DIN 4109 wird in der Stadtverwaltung Arnstein zur Einsicht bereitgehalten.

4.7 Hochwasserschutz - Wasserrechtliche Anlagengenehmigung - Schutz vor Starkregen und Sturzfluten
Aufgrund der Höhenlage des Geländes zum Krebsbach ist zeitweise mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Bei der Planung und der Ausführung von Kellergeschossen sind entsprechende Gegenmaßnahmen vorzusehen.
Anlagen bis in einer Entfernung von 60 m vom Krebsbach bedürfen einer wasserrechtlichen Anlagengenehmigung nach §36 WHG / Art. 20 BayWG, wenn nicht bereits eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung notwendig ist.
Infolge von Starkregenereignissen ist mit hangseitigem Oberflächenabfluss aus dem Außenbereich zu rechnen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/ über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

4.8 Denkmalschutz
Eingetragene Bodendenkmäler: Aufgrund der Denkmalvermutung ist Art. 7 BayDSchG zu beachten.
Im Rahmen von Baugenehmigungen bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, wird dort eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Für die Bereiche, in denen keine Bodendenkmäler vermutet werden, gilt Art. 8 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, das unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und der Fundort unverändert zu belassen.

4.8 Telekommunikationslinien
Im Gebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, die zu beachten sind.
Im Hinblick auf geplante Baumpflanzungen wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (FGSV 2013) (Abstände zu Leitungen, Schutzmaßnahmen) verwiesen.

4.9 Stromversorgung Unterfränkische Überlandzentrale (ÜÜZ)
Im Gebiet befinden sich Trafostationen, 20-kV- und 1-KV-Kabel sowie Glasfaserleerrohre der ÜÜZ.
Diese sind zu beachten.

4.10 Brandschutz
Auf die Notwendigkeit eines zweiten Rettungsweges für Gebäude, bei denen die Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster 8 m über Geländeoberfläche liegt, wird hingewiesen.
Hinweis Photovoltaik: Bei Installation einer PVA muß eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerwehrschalter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.

4.11 Artenschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass bislang nicht im Gebiet vorkommende (besonders) geschützte Tier- und Pflanzenarten in das Plangebiet einwandern können. Verbotstatbestände sind dann im Hinblick auf diese dann entsprechend den Regelungen des § 44 BNatSchG zu vermeiden.

VERFAHRENSHINWEIS

1. Der Stadtrat der Stadt Arnstein hat in der Sitzung vom 23.04.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2020 hat in der Zeit vom 17.08.2020 bis 07.09.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2020 hat in der Zeit vom 17.08.2020 bis 16.09.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2023 bis 12.01.2024 beteiligt.

5. Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2023 bis 12.01.2024 öffentlich ausgelegt.

6. Im Zeitraum der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplan wurden die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 S. 2 BauGB im Zeitraum vom 04.12.2023 bis 12.01.2024 ins Internet eingestellt.

7. Die Stadt Arnstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom xx.x.xxxx die 4. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Stadt Arnstein, den.....

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

8. Ausgefertigt

Stadt Arnstein, den.....

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

9. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Arnstein, den.....

.....
Bürgermeister (Siegel)

Die Änderungen und Ergänzungen gegenüber den bisher gültigen Festsetzungen sind in roter Schrift hervorgehoben.
Die blauen Einträge kennzeichnen die Änderungen gegenüber der Fassung des Planentwurfs

BAUHERR	**Stadt Arnstein** **Lkr. Main-Spessart**
PROJEKT	**4. Änderung Bebauungsplan Steinbrünnlein** Stadtteil Heugrumbach
ENTWURF	MASSSTAB 1 : 1000 / PLANSTAND Entwurf erneut BV-NR. / BLATT-NR. 100/1 / GEZ. / DATUM MB / 02.10.2025
BAULEITPLANUNG	Martin Beil Landschaftsarchitekt BDLA Johann-Salomon-Straße 7 97080 Würzburg Tel.: 0931/287244 info@mb-landschaftsplanung.de **Dietz und Partner** Landschaftsarchitekten BDLA Büro für Freiraumplanung GbR
Datei: 4181_End_2024.dwg	Plotdatum: 14.07.2025