

Markt Ebensfeld

**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan**

**„Gewerbegebiet Ebensfeld Nord III“
mit 1. Änderung**

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ebensfeld Nord II“

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(= TEIL B)**

Entwurf vom 24.01.2022

PLAN SIEHE TEIL A

(Hinweis: Textliche Festsetzungen werden zum Abschluss des Verfahrens mit dem Planteil zusammen ausgefertigt)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird je nach Planeinschrieb als *Gewerbegebiet* nach § 8 BauNVO (GE) bzw. als *Industriegebiet* nach § 9 BauNVO (GI) festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden abweichend von den §§ 8 und 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO folgende, normalerweise zulässige Arten der Nutzungen gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen: Unzulässig sind

- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Absatz 5a BImSchG, §§ 1, 2 Störfallverordnung – 12. BImSchV bilden oder einen Teil einer solchen wären;

Geräuschemissionen

Beide Gebietstypen werden bezüglich der zulässigen Emissionen gemäß dem Schalltechnischen Gutachten des Büros Goritzka Akustik (siehe Anlage 2 zur Begründung) wie folgt eingeschränkt:

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden gewerblich und industriell genutzten Flächen sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

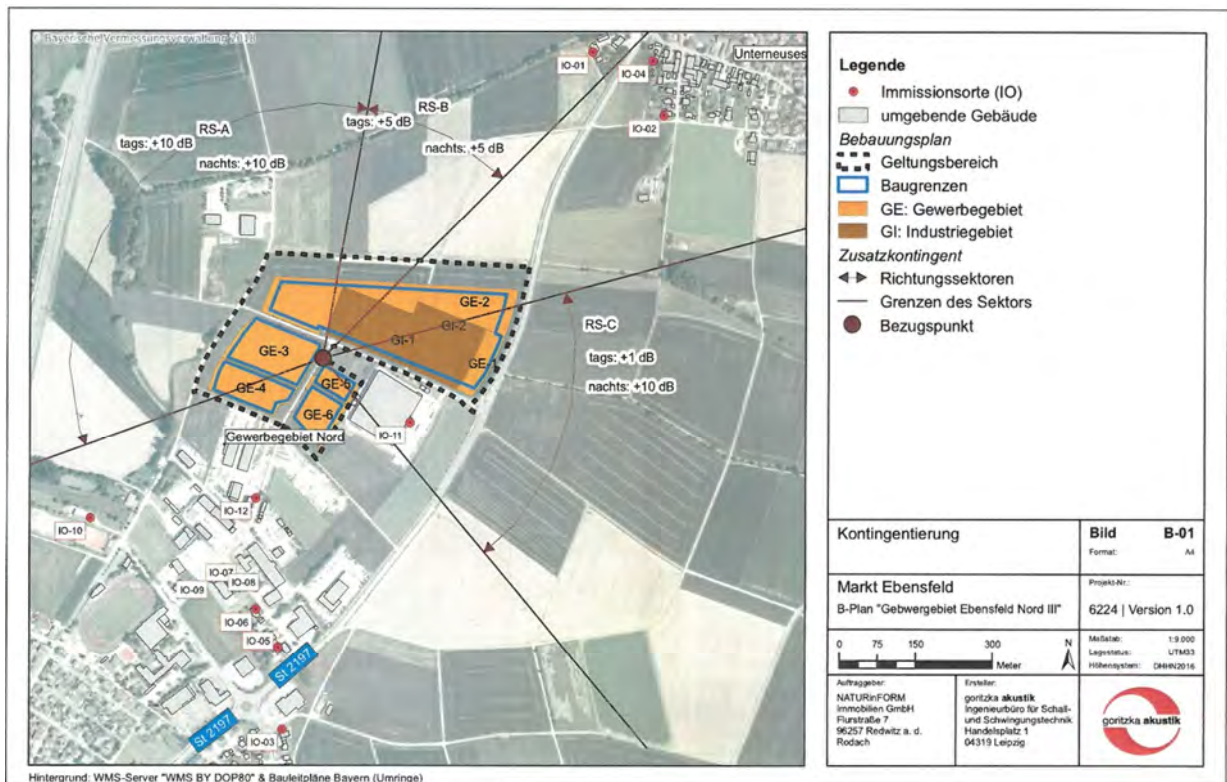
Teilflächen*	Flächengröße S [m ²]	Emissionskontingent**	
		L _{EK,tags} [dB]	L _{EK,nachts} [dB]
GE-1	4.963	63	55
GE-2	30.600	60	44
GE-3	15.800	65	45
GE-4	10.622	65	45
GE-5	3.951	65	45
GE-6	7.824	65	45
GI-1	22.000	70	55
GI-2	10.842	70	55

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Ausgehend von dem im Plan dargestellten Bezugspunkt, erhöhen sich die Emissionskontingente LEK_j in den im Bild B-01 dargestellten Richtungssektoren RS-A, RS-B und RS-C um folgende Zusatzkontingente LEK_{zus}.

Richtungssektor (RS)	Richtung	Zusatzkontingent L _{EK,Zus} [dB]		Bezugspunkt (Angaben in m Lagestatus: ETRS89 UTM33)	
		tags	nachts	X	Y
		3	4	5	6
RS-A	250° bis 10°	+10	+10	640630	5548895
RS-B	10° bis 45°	+5	+5	640630	5548895
RS-C	75° bis 140°	+1	+10	640630	5548895

Aus der nachfolgenden Darstellung ist der Abstrahlbereich des Zusatzkontingentes im Raum ablesbar.



Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) sind für die Immissionspunkte j im Richtungssektor k LEK_i durch $LEK_i + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen.

Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Verkehrsimmissionen

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Ausrichtung zur St 2197 sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau vorzusehen (i. S. der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Goretzka Akustik vom 17.12.2021, Version 1.1 in Anlage 2 zur Begründung).

Geruchsimmissionen

Im Bebauungsplan ist ein Schutzradius von 155 m vom Schwerpunkt eines geplanten Maststalles außerhalb des Plangebietes aufgenommen. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind Geruchseinwirkungen vergleichbar denen, die in einem Dorfgebietes auftreten, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,55 bis 0,70 je nach Planeinschrieb festgesetzt.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Plan werden maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen mit:

- im Nordteil an den Flächen zum Außenbereich max. 12,0 m
- am Ostrand eine Teilfläche mit max. 6,0 m
- im Nordteil im Innenbereich max. 18,0 m
- im übrigen Plangebiet max. 12,0 m,

bezogen auf den neu definierten Bezugspunkt bis zum Dachfirst, festgesetzt. Als neuer Bezugspunkt wird im Plan die Oberkante (OK) der Straßenachse Fahrbahnmitte Erschließungsstraße_{neu} (Bayernstraße), jeweils mittig am Grundstück, senkrecht zur Straßenachse, definiert.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern sind in die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen zu integrieren.

4. Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO derart festgesetzt, dass Gebäude mit über 50 m Kantenlänge möglich sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Nebenanlagen sind mit einer Größe bis je 60 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

6. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Der Anteil von unversiegelten Flächen muss mindestens 20% der Grundstücksfläche betragen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß nachfolgenden Artenlisten zu bepflanzen. Pro 8 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum vorzusehen.

Für die Pflanzung der Bäume sind jeweils Baumscheiben von mind. 8 m² oder durchwurzelbare Bodenschichten (Baumbeete) von mind. 12 m³ anzulegen. Werden diese Vorgaben unterschritten, sind unterflurig technische Maßnahmen zu treffen, die einen auf Dauer genügend großen Durchwurzelungsraum und ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung des Baumes gewährleisten.

Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

Pflanzlisten:

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3xv, mDb., StU 16 - 18
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Artenliste 1: Bäume

Brabanter Silber-Linde	<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Heimische Obstbäume in Sorten	

Artenliste 2: Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeiner Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Pflanzungen zur Unterdrückung von Unkrautwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit einer Mulchschicht abzudecken. Pflege und Unterhalt sind so lange zu gewährleisten, bis die Pflanzungen auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

Die im Westen der Fl.-Nr. 1633 bestehende Hecke ist bis auf die Herstellung der Zufahrt als Randeingrünung zu erhalten. Sie ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung entlang des Saumes mit Bauzaun) vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Nach Durchführung der Baumaßnahme ist die Absperrung wieder zu entfernen.

Die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) und DIN 18920 sind zu beachten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen und Lücken im Bestand zu ergänzen. Es sind Arten gemäß oben genannter Pflanzenlisten 1 und 2 zu verwenden.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Ausgleichsbedarf für die Maßnahme beläuft sich auf insgesamt 4,6398 ha.

Als interne Ausgleichsflächen werden Teilflächen der Fl.-Nrn. 175, 176, 1398, 1399, 1400, 1402, 1404, 1403 und 1633 mit einer Gesamtfläche von 3,4821 ha herangezogen.

7.1 Interne Ausgleichsflächen öffentlich:

Auf den am Nordrand festgesetzten *öffentlichen Ausgleichsflächen* (Teilflächen der Fl.-Nrn. 175, 176, 1402, 1403, 1404) sind Aufwertungsmaßnahmen vorzusehen, die auf die von der Gemeinde vorgesehene Renaturierung des Sträublingsbaches abgestimmt sind.

Die an den Gewässerlauf angrenzenden wechselfeuchten Bereiche sind überwiegend der Sukzession zu überlassen, um je nach Feuchte des Untergrundes eine Entwicklung zu feuchten Hochstaudenfluren, Nasswiesen und/oder Röhrichtbereichen zuzulassen. Als Initialpflanzungen sind Soden aus den bestehenden Hochstaudenfluren des Böschungsbereichs des alten Bachlaufs zu verpflanzen.

Am südlichen Uferand des künftigen Bachlaufs ist ca. alle 15 m die Pflanzung von Kopfweiden (z.B. aus Silber- und Korbweiden) und weiteren standortangepassten Arten (z. B. Schwarz-Erle, Frühblühende Traubenkirsche) vorzusehen. Dazwischen haben am Uferbereich vereinzelt und kleinräumig Initialpflanzungen von standortgerechtem Auengebüsch (z. B. mit Weidenstecklingen oder Weiden-Faschinen) zu erfolgen. Zur Strukturanreicherung sind an den Uferbereichen des neu angelegten Bachlaufs Wurzelstöcke und Störsteine einzubringen, die durch Weidenstangen zu sichern sind.

Die Rückschnitte der Kopfweiden sind von einem erfahrenen Baumpfleger in der Zeit von Oktober bis Ende Februar (nicht bei starkem Frost) vorzunehmen. Empfohlen wird ein Pflegerhythmus von zwei bis fünf Jahren. Der Kopfweidenbestand ist abschnittsweise zu pflegen, so dass jedes Jahr nur ein Teil der Bäume zurückgeschnitten werden darf.

Der an das Gewerbegebiet angrenzende ca. 4 m breite südliche Pufferstreifen ist durch Einsaat und gruppenweise Initialpflanzungen mit Sträuchern zu einer lückigen Hecke zu entwickeln.

Die Einsaat der Hochstaudenflur hat mit gebietseigenem Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 12 „Fränkisches Hügelland“ mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % zu erfolgen (Ansaatstärke und Füllstoffzuschlag nach Empfehlungen des Anbieters).

Zur Verhinderung einer Verbuschung ist eine Mahd im Abstand von zwei bis fünf Jahren zwischen Mitte September und Februar vorzunehmen. Dabei soll etwa ein Drittel der Fläche nicht bearbeitet werden (abschnittsweises/wechselseitiges Mähen). Das Mähgut ist nach ca. 1-2 Tagen abzutransportieren. Die Mäharbeiten sind mit hoch eingestellten Mähbalken (mind. 12 cm) durchzuführen. Die Verwendung von Schlegelmähwerken ist unzulässig

7.2 Interne Ausgleichsflächen privat:

Auf den südlich an den Renaturierungsbereich angrenzenden *privaten Ausgleichsflächen* (Teilflächen der Fl.-Nrn. 175, 176, 1402, 1404,) sowie den weiteren für die Regenrückhaltung vorgesehenen *privaten Ausgleichsflächen* im übrigen Geltungsbereich (Teilflächen der Fl.-Nrn. 1399, 1400, 1402 und 1633) ist die Anlage naturnaher Rückhaltemulden in Erdbauweise vorzusehen. Auf jegliche Versiegelung ist dort zu verzichten. Durch abwechslungsreiche Sohlbreiten, wechselnde Böschungsneigung und Schaffung von Bereichen mit temporärer Wasserführung ist auch hier die Entwicklung von Feuchtvegetation wie z. B. Mädesüßhochstaudenfluren und Röhrichtbereichen zu fördern.

Zur weiteren Strukturanreicherung sind am Uferbereich der Rückhaltemulden Wurzelstöcke einzubringen. Diese sind durch Weidenstangen vor dem Abschwemmen zu sichern.

Die Böschungsbereiche der Versickerungsmulden können der Selbstbegrünung durch Sukzession überlassen werden. In allen übrigen Bereichen der Ausgleichsflächen ist die Ansaat von extensiven Wiesenflächen mit einer gebietseigenen Regiosaatgutmischung des Ursprungsgebietes 12 „Fränkisches Hügelland“ mit einem Kräuteranteil von mind. 30% durchzuführen (Ansaatstärke ca. 5g/m²). Sofern das festgesetzte Regiosaatgut nicht mit vollem Artenspektrum verfügbar ist, kann zunächst eine „Rumpfmischung“ mit den verfügbaren Arten eingesät und fehlende Arten in Form einer Nachsaat eingebracht werden. Alternativ ist eine Mahdgutübertragung von artenreichen Spenderflächen möglich.

Es ist eine 2-malige Mahd / Jahr durchzuführen (erster Schnitt nicht vor Ende Juni, zweiter Schnitt ab Mitte September). Das Mähgut ist abzutransportieren.

Zur Randeingrünung und weiteren Durchgrünung des Baugebietes ist im Bereich der Versickerungsflächen, im Süden und Südwesten des Geltungsbereiches (Teilflächen der Fl.-Nrn. 1398, 1399 und 1400) die Pflanzung von naturnahen Hecken und einzelnen Laubbäumen vorzusehen. Im Osten des Geltungsbereiches ist auf randlichen Teilflächen der Fl.-Nr. 176 eine Lindenreihe anzulegen (Winter-Linde, Mindestqualität: Hochstamm 3xv mB, StU 16-18). Die Winter-Linden sind analog zum Bestand in einem Abstand von je ca. 20m voneinander zu pflanzen. Zur Strukturanreicherung sind dort zusätzlich einige Heckenstrukturen mit Pflanzen der Artenliste 4 der Festsetzung 7.3 vorzusehen.

7.3 Vorgaben für die internen Ausgleichsflächen (öffentlich und privat):

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3xv, mDb., StU 16 - 18
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Für die oben beschriebenen Bepflanzungen der Ausgleichsflächen sind Arten der folgenden Pflanzlisten zu verwenden:

Artenliste 3: Bäume

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Heimische Obstbäume	

Artenliste 4: Sträucher

Berberitze	<i>Berberis i. A.</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeiner Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Alle Pflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss (z. B. durch Drahtosen, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.) zu schützen. Erfolgt zum Verbisschutz eine Einzäunung, ist diese nach ca. 5 Jahren wieder abzubauen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind so lange zu gewährleisten, bis die Pflanzung auch ohne Unterstützung dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert ist.

Für alle Pflanzungen ist gebietseigenes Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden. Sofern nicht anders angegeben, sind Pflanzen gemäß Artenlisten 3 und 4 vorzusehen.

Auf den Ausgleichsflächen ist auf jegliche Form von Nährstoffeintrag, Düngung, Pflanzenschutzmittel usw. zu verzichten.

Die Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind unmittelbar in der an das Bauende folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Eine Einzäunung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.

7.4 Externe Ausgleichsfläche:

Der restliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 1,1577 ha ist extern zu erbringen.

Hierfür wird eine nordöstliche Teilfläche der Fl.-Nr. 197, Gemeinde Ebensfeld, Gemarkung Prächting, des privaten Ökokontos Murrmann herangezogen. Durch die Verzinsung von 6% der Fläche müssen dem Bebauungsplan 10.882 m² zugeordnet werden, um den oben genannten Ausgleichsbedarf von 11.577 m² zu decken.

Der Ausfall einer in den internen und externen Ausgleichsflächen festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

7.5 Artenschutzmaßnahmen:

7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Verhinderung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Gehölzrodungen und die Baufeldräumung bzw. ein Abmähen des Bewuchses nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur von Oktober bis Februar, erfolgen.

Ist eine Durchführung der Baufeldräumung in dieser Zeit nicht möglich, ist alternativ von März bis mindestens Juli eine Schwarzbrache einzuhalten, die spätestens alle 4 Wochen zu bearbeiten ist.

Bei großflächigen Glas- oder Metallflächen ab einer Fläche von 2 m² müssen wirksame Maßnahmen zum Schutz vor Vogelkollisionen ergriffen werden, z. B. die Verwendung von Siebdruckglas oder Folienmarkierungen (z. B. Punktraster oder Streifen). Es ist auf einen niedrigen Reflexionsgrad zu achten.

7.5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

CEF 1: Pflanzung und Entwicklung von naturnahen Hecken

Als Ersatz für die stellenweise notwendigen Rodungen sind auf einer Teilfläche von 300 m² der Fl.-Nr. 1398, Gemarkung Ebensfeld naturnahe Hecken anzulegen (Pflanzqualität mind. leichte Sträucher, 3 Triebe). Der Pflanzabstand hat 1,5 m x 1,5 m zu betragen. Die Pflanzung hat in kleineren Gehölzgruppen zu erfolgen.

Für die Pflanzungen sind Arten der folgenden Pflanzlisten zu verwenden:

Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Feld-Ahorn	Acer campestre
Haselnuss	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schlehe	Prunus spinosa
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Für die Pflanzungen ist gebietseigenes Pflanzmaterial des Vorkommensgebietes „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden.

Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen. Als Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen im 1. Jahr ist das ein- bis zweimaliges Ausmähen der Pflanzungen sowie das Wässern bei anhaltend trockener Witterung vorzusehen.

CEF 2: Maßnahmen für bodenbrütende Vogelarten

Zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für die vom Vorhaben betroffenen bodenbrütenden Vogelarten (Feldlerche, Wiesenschafstelze, Rebhuhns und Kiebitzes) wird eine Teilfläche von 4,0 ha der Fl.-Nr. 197, Gemarkung Prächting, als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche herangezogen.

Hier sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Pflanzung von Hecken aus autochthonen Gehölzen, Anlage von Stein- und Holzhaufen zur Struktur- anreicherung, Belassen von Brachestreifen um die Hecken
- Anlage von mindestens 10 Feldlerchenfenstern mit je ca. 20 m² (ca. 3 m x 7 m) bis spätestens 1. April und vor Baubeginn. Der Aufwuchs ist bis 1. April zu mulchen bzw. zu fräsen; zwischen 1. April und 15. Juni darf keine Bewirtschaftung erfolgen
- Belassen von mindestens 2000 m² Altgrasstreifen überjährig auf der Fläche. Die Lage hat jährlich zu wechseln.
- Ansaat einer artenreichen Wiese mit gebietsheimischem Saatgut und einem Kräuteranteil von mindestens 30%, extensive Nutzung: der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen, der zweite Schnitt kann je nach Aufwuchs erfolgen, das Mähgut muss abgefahren werden.
- Für den Kiebitz ist eine Ackerbrache von ca. 6 m x 100 m anzulegen. Bis in den Herbst ist keine Bearbeitung zulässig. Im Herbst muss die Ackerbrache umgeackert und brachliegen gelassen werden. Alternativ kann sie im zeitigen Frühjahr umgeackert und geeggt werden.

- Zusätzlich hat die randliche Anlage von 5 Sitzwarten für Braunkehlchen in einer Höhe von ca. 2 m über dem Gelände zu erfolgen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

Als Dachkonstruktion sind Flach-, flachgeneigte und Pultdächer zulässig.

Die Dachflächen der Bürogebäude sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB zu begrünen. Die Begrünung ist mindestens als Extensivbegrünung mit 8 – 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht auszuführen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.).

Im Plangebiet sind für die Dachflächen der Produktionshallen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien zu treffen.

Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind mindestens 2,0 m vom Rand der Dacheinfassung zurückzusetzen.

2. Fassadengestaltung

Grelle, blendende oder reflektierende Farben und Materialien sind ausgeschlossen.

Je 5,0 m Wandlänge ist unter Berücksichtigung gebäudetechnischer Belange (Freilassen von Fenstern, Lüftungsanlagen, FeuerTreppen etc.) mindestens eine Kletterpflanze vorzusehen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,50 m tief sein. Abgänge sind zu ergänzen.

Für die Fassadenbegrünungen sind Kletterpflanzen aus der nachfolgenden Artenliste 5 zu verwenden:

Artenliste 5: Kletterpflanzen

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Jelängerjelier	<i>Lonicera spec.</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Schlingknöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Waldrube	<i>Clematis spec.</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>

3. Einzäunung

Die Errichtung von Zaunanlagen mit max. Höhen von 2,5 m über Grundstück ist zulässig. Die Zaunanlage hat einen Abstand von 0,15 m zum Boden einzuhalten.

4. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) sind zu beachten.

5. Versiegelung

Innerhalb der Baufelder sind nur die Haupt-Verkehrsflächen wie Zufahrten von außen, Feuerwehrumfahrungen und Rangierflächen zu versiegeln. Alle übrigen Flächen sind so zu gestalten, dass das Oberflächenwasser vor Ort in den Untergrund versickert und/oder Richtung Vorflut abgeführt wird.

Im Bereich von Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Alle Parkierungs- und Stellflächen, die direkt an Grünflächen angrenzen, sind mit einem Hochbord (mind. 10 cm) einzufassen. Auf die Durchlässigkeit für Regenwasser ist zu achten.

6. Beleuchtung/Lichtverschmutzung

Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenschonende und energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen. Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf den öffentlichen Verkehrsanlagen nicht geblendet wird.

7. Sonstiges

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind als natürliche Böschungen anzulegen und mit einem max. Böschungsverhältnis von 1:2 oder als Gabionen, als Mauern aus Naturstein oder aus grauem Sichtbeton herzustellen

Werbeanlagen dürfen in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Straßenverkehrszeichen Anlass geben und sind blendfrei zu gestalten. Werbeanlagen am Ort der Leistungserbringung sind zulässig, wenn sie den verkehrsrechtlichen Vorgaben entsprechen und in Form und Größe dem Gebäude spürbar untergeordnet sind. Werbeanlagen auf den Gebäudedächern dürfen 1/10 der Gebäudehöhe nicht überschreiten. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Alle kleinteiligen Einbauten wie Abfallsammelstellen, offen aufgestellte Versorgungstanks o. ä. sind vollständig durch blickdichte Sichtschutzwände oder Heckenpflanzungen in ausreichender Höhe abzuschirmen.

Bäume, Anpflanzungen, Einfriedungen usw. dürfen nur in einem Mindestabstand von 10.0 m vom Fahrbandrand der Straße errichtet werden. Der im Plan eingetragenen Pflanzstreifen ist so auszubilden, dass er die Funktion einer Blendschutzeinrichtung übernimmt. Die Sichtflächen sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapel, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine Höhe von mehr als 90 cm über der Fahrbahn aufweisen

Einfriedungen der Grundstücke entlang der Staatsstraße sind in der Bauverbotszone grundsätzlich nur zulässig, wenn für diese der kritische Abstand A gemäß den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS) (i.R. min. > 7,50 m) zum äußeren Rand der Fahrbahndecke und ein Mindestabstand von 1,50 m zum äußeren Rand eines straßenbegleitenden Geh- und/oder Radweges eingehalten wird.

Die Baumpflanzungen und Großsträucher auf den Ausgleichsflächen sind nur zulässig, wenn für diese der kritische Abstand A gemäß den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS) (i.R. min. > 7,50 m Pflanzgrenze) zum äußeren Rand der Fahrbahndecke und ein Mindestabstand von 2,50 m zum äußeren Rand eines straßenbegleitenden Geh- und/oder Radweges eingehalten wird.

Schäden an Geh- und Radwegen durch Bepflanzungen sind zu verhindern. Gegebenenfalls ist der Mindestabstand so zu vergrößern, dass der Wegrand außerhalb der künftigen Baumkronentraufe verläuft oder es ist wegseitig eine Wurzelsperre einzubauen.

Photovoltaikanlagen, Solarthermie-anlagen, spiegelnde Verkleidungen o.ä. auf oder an den Gebäuden sind unzulässig, wenn diese die Verkehrssicherheit beeinträchtigen bzw. zu einer Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße führen können.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 Unternehmer 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen. Ein Überlauf an die Versickerungsfläche ist vorzusehen

3. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in extern als Oberboden wiederzuverwenden. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sind Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung zu vermeiden.

4. Telekommunikationsanlagen

In Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen mit einer Breite von 30 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

5. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaik-Modulen, sowie die Möglichkeit der Gewinnung von Erdwärme (Geothermie) ist zulässig und wird begrüßt. Die Genehmigung für Erdwärmesonden ist beim Landratsamt (Wasserrechtsbehörde) zu beantragen; die maximal zulässige Bohrtiefe liegt bei rund 90 m je Sonde. Bohrrisiken sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. Bei der Errichtung von Wärmepumpen oder geothermische Anlagen wird vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeigen- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Werden Sondenfelder mit einer Leistung von mehr als 50 KW errichtet, so wird bereits für die Begutachtung eine thermische Simulation erforderlich.

6. Altlasten

Sollten bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, so ist unverzüglich das Landratsamt Lichtenfels zu informieren. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

7. Brandschutz

Sträucher und Hecken sollten so gepflanzt werden, dass diese bei einem Drehleitereinsatz keine Behinderungen darstellen. Die Löschwassermenge von 96 cbm/für 2 Stunden ist sicherzustellen.

8. Grundwasser

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser obliegt dem jeweiligen Bauherren.

9. Schutzabstände Bepflanzung

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, sowie die DVGW-Richtlinie GW 125 zu beachten. Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB, Art. 47 und 48.

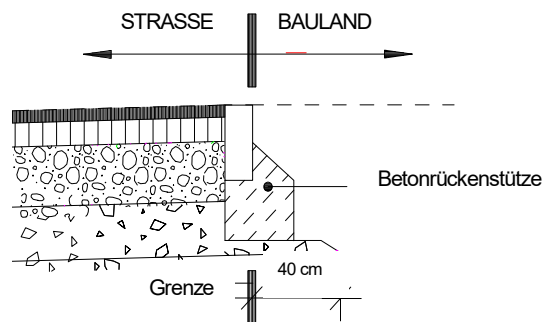
10. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baugrundstücken angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotter-schicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Skizze Rückenstütze:



Bei der Ausführung von internen, nicht hoch beanspruchten Verkehrsflächen sind bei Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

11. Besonderer Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten hat während der gesamten Bauphase zur Errichtung des Gewerbegebietes eine Umweltbaubegleitung zu erfolgen.

Hinsichtlich der CEF-Maßnahmen gemäß den Festsetzungen 7.5.2 hat nach 3 Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen zu erfolgen.

12. Niederschlagsentwässerung

Der Nachweis der schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauvorlage zu erbringen (gem. DWA A 138 bzw. M 159). Für die Ableitung von Niederschlagswasser

von Flächen über 1.000 m² ist die Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung notwendig.

13. Sonstiges

Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.

Durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft auf den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufene Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) sind zu tolerieren.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Während der Bauausführungen dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

14. Normen und Richtlinien

Die textlichen Festsetzungen nehmen folgende Normen und Richtlinien in Bezug:

- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006,
- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 „Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018,
- DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018,
- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe Juli 2014,
- RAS-LP 4 „Richtlinie zur Anlage von Straßen - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, Ausgabe September 1999.

Diese Normen und Richtlinien können ebenso wie sämtlich Gutachten, auf die der vorliegende Bebauungsplan bzw. dessen Begründung verweist, im Rathaus des Marktes Ebensfeld, Bauamt, Rinnigstraße 6, 96250 Ebensfeld, während der üblichen Öffnungszeiten, eingesehen werden.

Aufgestellt:
Bamberg, 27.04.2021
Ergänzt: 14.12.2021, 11.01.2022
Sf-Ku-Eb 21.004.6/7

Planungsgruppe Strunz
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg
☎ 09 51 / 9 80 03 – 0



Schönfelder