Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eyrichshof"

M = 1:1000

L E G E N D E

als Bestandteil zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN:
- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- das Bayerische Wassergesetz (BayWG)

0.2 NUTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)

GE	H 11,00 m	a	e
0,8	1,0	b	c
a		d	

a) Art der baulichen Nutzung
b) Grundflächenzahl
c) Geschossflächenzahl
d) Bauweise
e) Höhe der baulichen Anlagen

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

GFZ 1,0 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß in Kreis (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

H — Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
H1 = 10 m über dem tatsächlichen Gelände
H2 = 297,20 m ü.NN. (Höhe Wendehammer 276,20 m ü.NN. + Gebäudehöhe 21 m),

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Gebäudelänge > 50 m

a — Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig

HAS 49 — Stellplätze Hauptstraße, hier: Kreisstraße HAS 49 mit Anbauverbotszone und Baubeschränkungszone

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrten- und Ausfahrten

Öffentliche Grünfläche, auf der die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß den textlichen Festsetzungen zur Pflicht gemacht wird.

10 — Private Grünfläche, auf der die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zur Pflicht gemacht wird. (Plannummern siehe Pflanzplan in der Begründung)

ZE-V4 — Zaunelebenserbereich
siehe textliche Festsetzungen 6.2

geplante Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf öffentlicher und privater Grünfläche gemäß textlichen Festsetzungen und Pflanzliste

Vorhandener und zu erhaltender Gehölzbestand auf privater oder öffentlicher Grünfläche.

Säulenförmig, hochwüchsende Laubbäume (Säulenpappeln) Pflanzabstand 12 m

Schutzzone des Naturparks Haßberge

20 kV Hochspannungsleitung der EVO, mit beidseits 10 m Schutzstreifen Bayernwerk Netz GmbH (=dafür/dort Übernommen)

Regenrückhaltebecken (Bestand)

Bachlauf zur Oberflächenentwässerung

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) siehe 3. Änderung des BBP, Bestand

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Eyrichshof"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Eyrichshof"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Mit Geh-, Fahn- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

SONSTIGE PLANZEICHEN / HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Grundstücksgrenzen:
- vorhanden
- Regenwasser-Kanal
- Schmutzwasser-Kanal
- MS-Kabel mit 0,5m Schutzzonenbereich beidseits der Trassenachse
- NS-Kabel mit 0,5m Schutzzonenbereich beidseits der Trassenachse

BM — Flurstücksnummern

Höhenlinien m ü.N.N

Sichtdreieck

Gebäudeachsen A-G und 1-33

Zaun

1. Bauabschnitt

2. Bauabschnitt

LKW

Katasterfestpunkte aus digitaler Flurkarte

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) im Sinne des eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.
Hier sind nur die Emissionen gemäß Punkt B. II. 7. zulässig. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO aufgeführten Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig (ausgenommen Zwinger für Wachhunde) Die Ausnahmen werden im Bebauungsplan nicht Bestandteil des Planes.
Die unter § 8 Abs. 3 Punkt 2 und 3 BauNVO aufgeführten nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

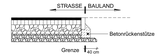
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO beträgt 0,8 (Baugebiet GE 0,8, Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO beträgt 1,0 im gesamten Gebiet bei der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs 4 BauNVO vorgeschrieben.

3. Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Abweichung bezieht sich auf die in § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschriebene Länge der Gebäude von max. 50 m in der offenen Bauweise.
Die Gebäudelänge der Gebäude wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO keine Längenbeschränkung festgesetzt.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (redaktionell übernommen)

Die im Bebauungsplan eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich, sie stellt der Fahrbahnung vorhanden. Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unberommen.
Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1,50 m Breite auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückerstätze dient zur Ableitung des Oberflächenwassers. Die Rückerstätze ist 0,50 m breit und liegt 0,15 m unter der Skuze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotter - schicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind der Schotter und die Rückerstätze nicht mehr sichtbar.



Im Umgriff der Johann-Meusel-Straße werden Einfahrten erst nach Aufteilung der Grundstücke im Zuge der Bauanträgegenehmigung festgelegt.

5. Pflanz - und Erhaltungsgebote

Die Grundstücksflächen sind mit Baum - und Strauchpflanzungen der nachfolgend genannten Arten gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

Pflanzqualitäten:

Quercus petraea - Traubeneiche	Crataegus monogyna - Weißdorn
Carpinus betulus - Hainbuche	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Acer platanoides - Spitzahorn	Rosa spec. - Heckenrose
Sorbus aucuparia - Eberesche	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Tilia cordata - Winterlinde	Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus avium - Vogelkirsche	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Acer campestre - Feldahorn	Salix caprea - Salweide
Corylus avellana - Hasel	Sorbus torminalis - Elsbeere
Prunus spinosa - Schlehe	

Innerhalb der Baugrundstücke sind 20% der nach der maßgeblichen Grundflächenzahl nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Gehölzarten der vorhandenen Pflanzliste zu bepflanzen.
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen (auch Anlagen der Deutschen Telekom AG) gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.

Der Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Flächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Bepflanzungskonzept eingliedert.

Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Stellplätze sollen entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Verskehrssicherungspflicht von Flächen durchlässig gestaltet werden. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie die für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist von Bauherren in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

An den nördlichen Grundstücksgrenze sind säulenförmige, hochwüchsende Laubbäume z.B. Säulenpappeln) zu pflanzen, Pflanzabstand 12 m.
Alle fensterlosen Fassaden sind mit Fassadenbegrünungen zu versehen.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherheit der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

6.1 Brutvögel

Die nachfolgenden beschriebenen Maßnahmen sind anzuwenden in allen Eingriffsbereichen in Gehölzen.

Vermeidungsmaßnahmen

BV-V1: Minimierung der Eingriffe in Baum- und Gehölzbestände

BV-V2: Fällung von Bäumen und Entfernen von sonstigen Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. - 28.02.

BV-V3: Baufeldräumung und Bodenbewegungen zur Errichtung des Planungsgebietes erfolgen außerhalb der Brutzeit der potentiell betroffenen Feld- und Heckenvögel im Zeitraum 15.09. eines Jahres bis zum 28.02. des folgenden Jahres.

BV-V4: Ist eine Bauausführung während der Wintermonate (1. Dezember bis 28. Februar) nicht möglich, sind die Flächen ab Ende Februar (Vor Beginn der Vögelbrut) durch ca. 10 cm tiefes frühen oder eine vergleichbare Bodenbearbeitung dauerhaft als Schwarzbrache zu bewirtschaften.

6.2 Zaunelebenen

Die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen werden unter der Voraussetzung formuliert, dass eine Fortpflanzung in den Böschungsbereich durchgeführt werden und die Durchgängigkeit des Habitats erhalten bleibt.

ZE-V1: Errichtung eines reptiliensicheren Zauns um die Eingriffsbereiche, um eine zuwandern von Individuen oder die Eiablage zu verhindern.

ZE-V2: Fang und Umsiedlung von erwachsenen und vorjährigen Zauneidechsen
- im Zeitraum von 01.04. - 15.05.
- sofange bis am drei aufeinanderfolgenden Fangtagen bei geeigneter Witterung keine Zauneidechsen mehr im Fangbereich angetroffen werden.
- Umsetzen der gefangenen Zauneidechsen auf den benachbarten Ersatzlebensraum (westliche Böschungen)

ZE-V3: Fang und Umsiedlung von diesjährigen Zauneidechsen-Jungtieren
- falls der Fang der erwachsenen und vorjähr. Zauneidechsen nicht bis zum 15.05. abgeschlossen werden kann
- im Zeitraum vom 15.08. - 15.10.
- sofange bis am drei aufeinanderfolgenden Fangtagen bei geeigneter Witterung keine Zauneidechsen mehr im Fangbereich angetroffen werden.
- Umsetzen der gefangenen Zauneidechsen-Jungtiere auf den benachbarten Ersatzlebensraum.

ZE-V4: Zauneidechsenlebensraum
- Strukturanreicherung durch die Anlage von Stein- und Todholzhaufen
- Anlage von Randflächen als Grabeareal (für die Eiablage und Überwinterung der ZE) **Offenhalten" des Streifens entlang des Zaunes durch Mahd
- Pflanzung einzelner Gehölzgruppen aus einheimischen Strauchern in den Randbereichen

Für die fach- und zeitgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen der Erschließung ist eine ökologische Baubegleitung durch ein fachlich geeignetes Büro erforderlich. Die ökologische Baubegleitung hat der Unteren Naturschutzbehörde regelmäßig mit angemessener Dokumentation über die Umsetzung der Maßnahmen zu berichten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Für Nutzungsbahaltene 3 gilt:
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenberkante bzw. dem natürlichen Gelände beteilig festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung befliegender Räume ist Rücksicht auf die Lage der Kanal - und Straßenhöhen zu nehmen.
Es wird eine Abnahme des Schmurgeraldes verbindlich festgesetzt.
H 1 = Es wird eine max. Gebäudehöhe von 10,0 m zum tatsellgen Gelände festgesetzt.
Für geringfüchige Bauteile (Fahrstuhlschächte, Schornsteine etc.) ist eine Ausnahme von der festgesetzten max. Gebäudehöhe zulässig.

Für Nutzungsbahaltene 4 gilt:
H 2 = Die Höhe OK Gebäude darf die absolute Höhe 297,20m ü.NN. nicht überschreiten (Höhe Wendehammer 276,20m ü.NN. + Gebäudehöhe 21m.)

2. Bauliche Gestaltung

Im Gewerbegebiet sind Pult-, Flach- und Satteldächer mit einer Dachneigung ≤ 45° zulässig. Gebäude mit einer Kantenlänge > 50 m sind in ihrer Fassadengestaltung und Höhenentwicklung architektonisch zu strukturieren.

Die Fassaden sind soweit technisch möglich einzugrünen, entsprechende Kletterhilfe für Pflanzen sind bereits beim Bau vorzusehen.

Für das Hochregallager werden an allen fensterlosen Fassaden geeignete Fassadengestaltungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.

Einbindung durch eine gedeckte Farbgebung, sowie verspiegelte bzw. begrünte Fassadenflächen.

3. Einfriedungen

Der Zaun darf vorne Sockel mit einer Bodenhöhe/ von 20 cm unter dem Zaun gestalten werden. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose) vorgesehen werden. Im Sichtbereich von Straßeneinmündungen dürfen diese eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

4. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt gemäß der Gefällebetzeichnerpläne zum Tiefpunkt im Südosten. Das Oberflächenwasser ist in einen Regenrückhaltebecken geführt, vorgereinigt und gedrosselt an die Vorflut weitergeleitet. Soweit topographisch möglich, werden auch die anfallenden Oberflächenwasser von außen über entsprechende Gräben und Leitungen dem Regenrückhaltebecken (RRB) zugeführt bzw. über vorhandene Gräben abgeleitet.
Die Schmutzwässer können in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden.

5. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln.
Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. mit Rasen- oder rasenverfugten Pflaster o.ä..

6. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher) und Zäune (außer Maschendrahtzaun) gewehrhaftigs - und anzeigefreie Bauten die Straßenoberfläche der Planstraße und der Kreisstraße HAS 49 nicht mehr als 0,8 m überragen.
Ebenso/wenig dürfen dort Gegenstände gelagert und Erdaufschüttungen vorgenommen werden.

7. Immissionsschutz

Zum Schutz der südöstlich benachbarten Bebauung sind im gesamten Baugebiet Bauwerke mit untergeordneten Nutzungen (z.B. Lagerhallen, Garagen etc.) als regelartige Bebauung im Südosten der Baugrundstücke anzuordnen, um gegen die emittierenden Bauwerke (z.B. Hallen, Lagerplätze, Stellplätze) eine Abschirmung zu erreichen.
Im Gewerbegebiet (GE) ist ein maximaler Schallleistungspegel von 58 dB(A) pro m² zulässig, im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) darf dieser nur 53 dB(A) pro m² betragen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15dB unterschreitet (Relevanzgrenze) DIN 45691 (Dezember 2006)
Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Bauvorhaben ist der Nachweis der Einhaltung der o. g. Anforderungen durch ein qualifiziertes Schallschutzniches Gutachten mit dem Bauantrag vorzulegen.

8. Abfall / Sanitäranlagen

Für die neu zu errichtenden LKW-Parkplätze sind MGB-Container und Toiletten vorzusehen.

III. Hinweise

1. Parkplatzlärm

Die Parkplatzflächen sollen durch das Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen unter - gliedert werden. Je 5 Stellplätze soll ein großkroniger Baum gepflanzt werden.

1. Landratsamt Hassberge

1.1 Abfallrecht:

Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt - staat. Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

1.2 Wasserrecht:

Die Einzelfeuerungsanlagen für das Gewerbegebiet Eyrichshof belegt, dass das Regenrückhaltebecken für das gesamte Gebiet ausgelegt ist. Die Bemessung ist nach dem Arbeitsblatt DWA -A 117 (Bemessung von Regenrückhaltebecken) für das zweijährige Regenereignis ausgelegt, Das Becken ist in der Lage, das Niederschlagswasser aufzunehmen und bei Regenereignissen das Niederschlagswasser über die Auffaufbauwerke dem Vorfluter Bauraum zuzuführen.

1.3 Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Betrachtung des Straßenverkehrslärms die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis kommt, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht eingehalten werden.

2. Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen

Die Entwässerung des Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem. Es ist zu überprüfen, ob durch die Änderung eine Anpassung der Entwässerung erforderlich wird. Ggf. ist die wasserrechtliche Erlaubnis anzupassen.

Niederschlagsentwässerung:
Grundsätzlich ist eine ortsnahe Versickerung nach § 55 Abs. 2 WHG einer Einleitung ins Gewässer vorzuziehen.Als Alternative zur Niederschlagswasserbeilitung könnte anfallendes Niederschlagswasser von gering oder mittel belasteten Flächen auch dezentral, möglichst breitflächig unter Ausnutzung der Reinigungswirkung von bewachsenem Oberboden versickert werden.

Von Metalldachflächen abfließendes Regenwasser darf nicht durch Metalle verunreinigt sein. Metalldächer müssen eine geeignete Beschichtung haben.
Um die Menge an anfallenden und abzuleiten Niederschlagswasser möglichst gering zu halten, empfehlen wir Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege soweit möglich wasserdurchlässig zu gestalten. Dies kann z.B. durch humus- oder rasenverfugte Pflaster erreicht werden. Eine Reduzierung kann zu einem geringeren Grad auch durch private Regenwasnutzungsanlagen (z.B. Zisternen) erreicht werden.

Sturzflüen/Starkregen:
Wege und Plätze sind so anzulegen,