

Teil B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur

**2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Sandhof III –
vorhabenbezogener Bebauungsplan, in der Planfassung vom 27.01.2016**

**für die Errichtung einer Lagerhalle für das Logistikunternehmen Ebner,
Heubacher Straße 6, 96106 Ebern**

Stadt Ebern, Landkreis Haßberge

Änderungsplanung:

Koenig und Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf/OT Weidach



Weitramsdorf, 27.01.2016

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung in der Fassung vom 27.01.2016 wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 3 Punkt 2 und 3 ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen im Gewerbegebiet nicht zugelassen. Alle dort aufgeführten Ausnahmen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstückflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO beträgt 0,8 für das Gewerbegebiet. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt.

Für das gesamte Gebiet ist die abweichende Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden mit Kantenlängen über 50 m ist zulässig.

Weiterhin wird eine Gebäudehöhe von max. 15 m über Gelände festgesetzt. Die max. Firsthöhe der baulichen Anlagen der Erweiterung darf die Höhe der bestehenden Gebäude jedoch nicht überragen.

3. Grünordnungsfestsetzungen, Pflanz- und Erhaltungsgebote

3.1 Ausgleichs- und Ökokontoflächen

Als Fläche zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 13 bis 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einem Umfang von insgesamt 5.444 m² festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird auf der südlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 252, Gemarkung Heubach festgesetzt:

Ausgleichsfläche A1 - Anlage einer Streuobstwiese – 2.760 m²

Ausgangszustand:
Ackerfläche

Ziel:
Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung

Maßnahme:

Teil B: Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Sandhof III – vorhabenbezogener Bebauungsplan, Stadt Ebern

1. Anpflanzung von ca. 28 hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von 10 bis 12 m. Es sind geeignete Lokalsorten zu verwenden; die Baumstandorte sind variabel und nicht an zeichnerische Festsetzungen gebunden.

Die neu zu pflanzenden Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen (Pflanzschnitt, Erziehungsschnitt, Erhaltungsschnitt, und Verjüngungsschnitt). Bei Abgang eines Obstbaumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Obstbaumhochstamm nachzupflanzen.

2. Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese
Flächige Ansaat mit standorttypischer Saatgutmischung: wie Regelsaatgutmischung 8.1, autochthoner Herkunft. Die Herkunft des Saatgutes ist vor Aussaat der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Das Saatgut ist mit geringer Saatmenge (höchstens 5g/m²) möglichst in Breitflächensaat auszubringen.

Extensive Bewirtschaftung durch ein- bis zweischürige Mahd mit Mähgutentnahme und / oder Beweidung durch Schaftrieb.

Als planexterne Fläche zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB wird dem Bebauungsplan eine Teilfläche der Fl. Nr. 132, Gemarkung Heubach, verbindlich und dauerhaft zugeordnet.

Ausgleichsfläche A2, 2.684 m²

Entwicklung eines Waldsaums (nördliche Teilfläche der Gesamtfläche von 5.906 m²)
siehe Ausgleichsflächenbebauungsplan in der Planzeichnung, Teil A, PLAN.

Ausgangszustand:

bis 2014 Fläche als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet (Ackergras). Brache ohne Erzeugung seit 2015

Ziel:

Entwicklung eines Waldmantels/Waldsaums in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Frau Eberlein (09521/27174), LRA Haßberge.

Maßnahme:

1. Anpflanzung einer Gehölzzone (8 - 10 m Breite) mit heimischen Sträuchern und Heistern. Auf die Verwendung wurzelbrutbildender Arten, wie Schlehe oder Aspe, ist zu verzichten, um ein Zuwachsen des Krautsaumes nicht zu forcieren. Die Randzone ist unregelmäßig auszubilden.
Fachgerechte Gehölzpflege alle 7 Jahr im Herbst (Oktober bis November).

Es wird die Verwendung folgender Gehölzarten vorgeschlagen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus spp.	Brombeere
Lonicera xylostium	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose

Teil B: Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Sandhof III – vorhabenbezogener Bebauungsplan, Stadt Ebern

Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare	Liguster

2. Entwicklung einer Krautzone (5 - 7 m) durch Ansaat eines Blühstreifens;
Mahd alle 2 Jahre (abschnittsweise), um Konkurrenz durch Gehölze zu mindern;
Mahd frühestens ab August.
3. Entwicklung eines extensiv genutzten Wiesenstreifens durch flächige Ansaat mit standorttypischer Saatgutmischung: wie Regelsaatgutmischung 8.1, autochthoner Herkunft, oder Heudruschsaat. Die Herkunft des Saatgutes ist vor Aussaat der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Das Saatgut ist mit geringer Saatmenge (höchstens 5g/m²) möglichst in Breitflächensaat auszubringen.
Extensive Bewirtschaftung durch einschürige Mahd mit Mähgutentnahme und / oder Beweidung durch Schaftrieb, frühestens ab August.

Ökokontofläche der Stadt Ebern, 3.222 m²

Entwicklung eines Waldsaums (südliche Teilfläche der Gesamtfläche von 5.906 m²)

Maßnahmen entsprechend A2

siehe Ausgleichsflächenbebauungsplan in der Planzeichnung, Teil A, PLAN.

Eine Teilfläche der Flur Nr. 132, Gemarkung Heubach, mit einer Flächengröße von 3.222 qm und einem Wert von **25.004** Wertpunkten (nach BayKompV, vgl. Kap. 8.2.2 der Begründung) wird nach Fertigstellung der Maßnahmen dem Ökokonto der Stadt Ebern zugeordnet.

Die Einfriedung der Ausgleichs- und Ökokontoflächen ist unzulässig.

Die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln auf den Ausgleichsflächen ist unzulässig.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 sind innerhalb eines Jahres nach Rohbaufertigstellung anzulegen.

Die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege der Ausgleichsflächen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

3.2 Pflanz- und Erhaltungsgebote auf dem Baugrundstück

- Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen und dauerhaft zu pflegen.
- Mind. 10 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- Im Bereich der festgesetzten flächigen Pflanzgebote an den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen sind mind. 3-reihige, 10 bis 15 m lange Heckenabschnitte aus standortgerechten Laubgehölzen der Pflanzliste Ziff. 3.3 anzupflanzen und abschnittsweise Wildblumenmischungen anzusäen.
- Pro 5 Stellplätze ist in möglichst gleichmäßigen Abständen ein heimischer Laubbaumhochstamm wahlfrei aus Pflanzliste Ziff. 3.3 zu pflanzen.

Teil B: Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Sandhof III – vorhabenbezogener Bebauungsplan, Stadt Ebern

- Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind zum Beispiel Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Rohbaufertigstellung anzulegen.
- Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich.
- Ausgefallene Bäume und Sträucher sind durch vergleichbare Nachpflanzungen zu ersetzen.

3.3 Pflanzliste

Innerhalb des Geltungsbereichs sind heimische, standortgerechte Laubgehölze der Pflanzliste oder ortstypische Obstbaumsorten und standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenrose	Rosa spec.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Als Mindestqualität für Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

Laubbaum, Hochstamm 3xv, StU 14-16 cm
Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm / 175-200 cm
Sträucher, verplanzter Strauch, 60-100 cm

Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

4. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird für Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegeweise festgesetzt.

B Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Höhe des Gebäudes im Erweiterungsbereich ist an den Bestand anzugleichen. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen der Erweiterung darf die Höhe der bestehenden Gebäude nicht überragen. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986, Blatt 1, Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

2. Bauliche Gestaltung

Im Gewerbegebiet sind Pult-, Flach- und Satteldächer mit einer Dachneigung von $\leq 38^\circ$ zulässig. Es dürfen keine grellen Farbanstriche, sowie keine reflektierenden Materialien Verwendung finden. Die Fassaden sind soweit möglich einzugrünen, entsprechende Kletterhilfen für Pflanzen sind beim Bau vorzusehen.

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 20 cm hohen Zaunsockels 2,40 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Zur freien Landschaft hin sind Zaunsockel unzulässig.

Zaunanlagen sind zur freien Landschaft hin durch Bepflanzungsmaßnahmen landschaftsoptisch einzubinden, sofern hier der betriebliche Versicherungsschutz nicht beeinträchtigt wird.

C Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen/Mitteilungen

1. Immissionsschutz

1.1 Lärmschutz

Zum Schutz des südlich liegenden Ortsteiles Heubach sowie der angrenzenden nördlichen Bebauung wurde im Rahmen der Vorentwurfsplanung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans - **vorhabenbezogener Bebauungsplan** vom Büro BASIC GmbH eine Schalltechnische Berechnung (in der Fassung vom 02.06.2015) für die Erweiterung der Lagerflächen für das Logistikunternehmen Ebner durchgeführt.

Diese Schalltechnische Untersuchung wurde zur Beurteilung herangezogen und ist als Anlage 1 den textlichen Festsetzungen beigelegt.

So wird im o.g. Gutachten nachgewiesen, dass die jeweils gültigen Immissionsrichtwerte im Stadtteil Heubach eingehalten werden.

Am nördlich liegenden Gebäude 235 (siehe Anlage 1) wird das zulässige Immissionskontingent ebenfalls eingehalten. Lediglich bei einem nächtlichen Lieferverkehr von zwei Fahrten zur gleichen Nachtstunde würde das zulässige Immissionskontingent um ca. 1 dB(A) überschritten (12.91).

Es wird daher empfohlen, analog zum Gutachten des Ingenieurbüros Strunz (12.9/), wenn überhaupt notwendig, in der lautesten Nachtstunde lediglich ein LKW-Lieferverkehr zuzulassen.

Der Nachweis der Einhaltung der Vorgaben des schalltechnischen Berichtes ist durch den Vorhabenträger gemäß der TA Lärm im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

1.2 Hinweis des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können im zu bebauenden Bereich des Gewerbegebietes Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

Erfolgt die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf ortsübliche Art und nach guter fachlicher Praxis, so sind die genannten Immissionen im gewerblichen Bereich ohne Einschränkung zu dulden.

2. Hinweis des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass archäologische Denkmäler bisher nicht bekannt sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

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.

3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über die bereits bestehenden Anlagen.

Die Regenwässer werden in dem nordöstlich gelegenen Regenrückhalteteich eingeleitet, gepuffert, vorgereinigt und gedrosselt an den Vorfluter weiter geleitet.

Die Schmutzwässer können in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Der Bau von Regenwasserzisternen wird ausdrücklich empfohlen. Beim Bau von Zisternen werden pro 100 m² Dachfläche mindestens 3 m³ Fassungsvermögen empfohlen.

Bei der Nutzung von Regenwasser im Gebäude sind die einschlägigen DIN Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen zu beachten.

4. Versorgungsleitungen, Hinweis der Bayernwerk AG

Im Geltungsbereich befinden sich die folgenden Anlagen der Bayernwerk AG:

110-kV-Freileitung Eltmann - Ebern, Ltg. Nr. E10003, Mast Nr. 55-56
20-kV-/0,4-kV- und Gasanlagen

Im Bereich der Ausgleichsfläche Gmkg. Heubach, 132:

110-kV-Freileitung Eltmann - Ebern, Ltg. Nr. E10003, Mast Nr. 55-56
Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt 22,50 m beiderseits der Leitungssachse.

Die Auflagen und Hinweise zur 110-kV-Freileitung sowie zur Bepflanzung, zum Kraneinsatz und zur Unfallverhütung sind entsprechend den Angaben der Bayernwerk AG zu beachten

Teil B: Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Sandhof III – vorhabenbezogener Bebauungsplan, Stadt Ebern

In dem überplanten Bereich des Gewerbegebietes befinden sich Gas-Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG:

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe unserer Leitungen muss zur Vermeidung von Unfällen und Beschädigungen unserer Gasleitungen rechtzeitig vor Baubeginn eine Einweisung in die genaue Lage der Gasleitung erfolgen. Hierzu ist mit dem Technischen Kundenservice der Bayernwerk AG,

Tel.: 0951/30932-0,

Kontakt aufzunehmen. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

5. Grünordnung, Bepflanzung

Die im Süden an den Geltungsbereich angrenzende Streuobstwiese im Bereich der Fl.-Nr. 246 ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“). Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk in „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

Der Abstand zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG beträgt mind. 2,50 m. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen notwendig.

6. Sonstiges

Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig.

Für genehmigungspflichtige Anlagen ist die Erfüllung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Aufgestellt:
Weitramsdorf, 15.07.2015
geändert am 08.10.2015
ergänzt am 30.10.2015
und am 27.01.2016

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach



Weitramsdorf, 27.01.2016