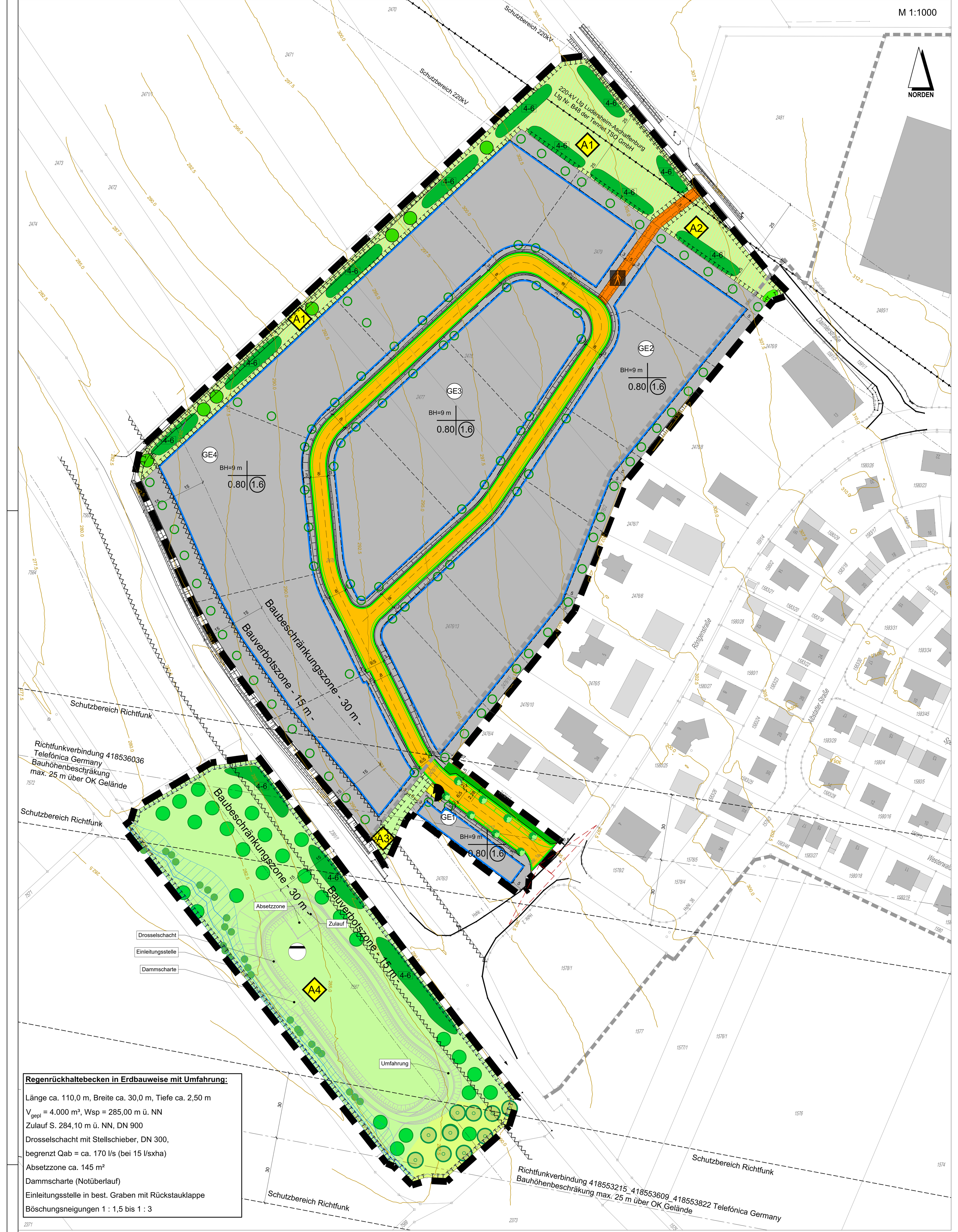
Bebauungsplan GE "Am Forst II"

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung



A. Festsetzungen durch Planzeichen
(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- GE1 – Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (Fläche 1-4)
- öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- öffentlicher Fußweg mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- Straßenbegleitgrün (öffentliche Grünfläche) mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- öffentliche Grünfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze (Baufenster)
- 0.8 – Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0.8
- 1.6 – Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 1.6
- BH – Maximal zulässige Bauhöhe über OK natürliches Gelände
- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität
- Flächen für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken

B. Festsetzungen durch Text
(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

§ 8 GEWERBE-GEBIETE BauNVO

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Unzulässig sind:
- Tankstellen nach § 8 Abs. 2 BauNVO

MINDESTGRUND-STÜCKSGRÖßE – im Gewerbegebiet: 1500 m²

ABSTANDS-FLÄCHEN – gemäß BayBO in der jeweils geltenden Fassung

DACHFORM – Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm- und Flachdächer.

Nebengebäude, Garagen und Carports sind als Sattel- und Walmdächer sowie als Flachdach zulässig.

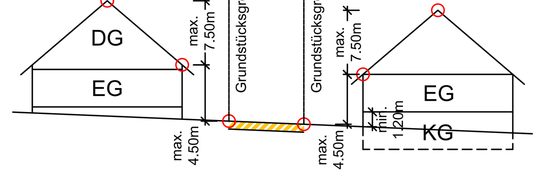
DACHNEIGUNG – Die Dachneigung beträgt bei Flach-, Sattel- und Walmdächern 0°- 38°

DACH-GESTALTUNG – Für die Dacheindeckung sind alle Materialien zulässig.

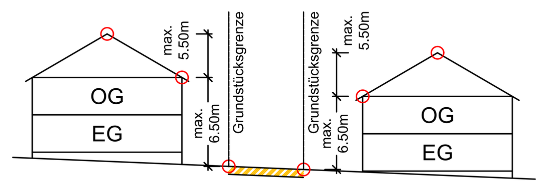
Farblich sind ausschließlich die Farbtöne rot bis rotbraun, und grautöne zulässig. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Glasierte Dachpfannen, -steine oder -ziegel sowie unbeschichtete Metalldacheindeckungen sind nicht zulässig.

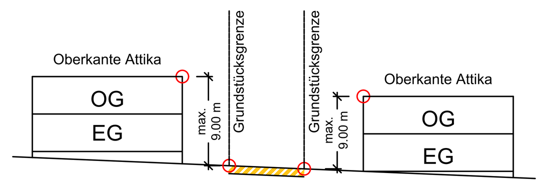
HÖHENEINSTEL-LUNG BAULICHER ANLAGEN – Die maximal zulässige Bauhöhe für Gebäude und Nebenanlagen beträgt 9,00 m über OK natürliches Gelände bis zur Außenkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.



Wandhöhe für EG + DG oder EG + KG

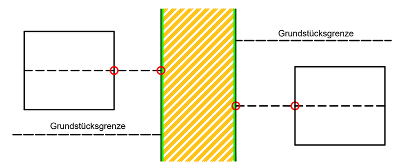


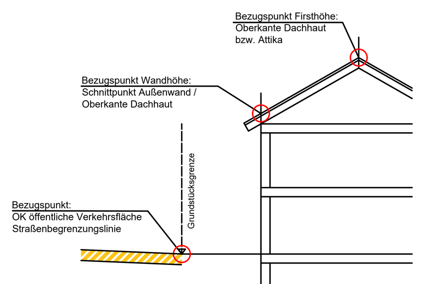
Wandhöhe für EG + OG



Wandhöhe für Flachdächer (Oberkante Attika)

BEZUGSPUNKT – Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.





DACHGAUBEN – es gilt die Satzung der Gemeinde für Dachgauben

FASSADEN-GESTALTUNG – Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne d. h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle fernwirkende Farben sind unzulässig.

Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

NEBENGEBÄUDE, GARAGEN UND CARPORTS – Nebengebäude, Garagen und Carports können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter den Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt sind.

Der Mindestabstand beträgt bei Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m.

GELÄNDEVER-ÄNDERUNGEN – Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

Aufschüttungen sind bis maximal 2,00 m zulässig.

Abgrabungen sind bis maximal 2,00 m zulässig.

Zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal 2,00 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist durch Geländeabböschungen und Stützmauern zulässig.

STÜTZMAUERN – sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

AUFSCHÜTTUNGEN UND ABTRAGUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENBAU-KÖRPERS – Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.

UNZULÄSSIGE ANLAGEN

- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden Farben oder Materialien
- Böschungen steiler als 1 : 1,5
- Zufahrten zu den umgebenden Wirtschafts- und Fußwegen
- Zufahrten zur Kreisstraße WÜ12
- unbeschichtete Metalldacheindeckungen wie z.B. Kupfer, Zink, Blei
- Sockelmauern als Einfriedung
- Werbeanlagen in der Anbauverbotszone der Kreisstraße WÜ 12
- Bohrungen die tiefer als 1 m in den Boden reichen
- die Errichtung von Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren

Die Einfriedung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig mit Ausnahme von Wildschutzzäunen um vorgesehene Anpflanzungen und ggf. erforderlichen Schutzzäunen um das Regenrückhaltebecken. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere (bis Größe eines Igels) durchlässig bzw. überwindbar sind.

WERBEANLAGEN – Werbeanlagen sind bis 10,0 m zulässig, dürfen die Gesamthöhe der Gebäude jedoch nicht überragen.

Die Anlagen sind so zu installieren, dass Blendwirkungen für die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße WÜ 12 ausgeschlossen werden können.

EINFRIEDUNGEN – gem. BayBO bis zu einer Höhe von 2,00 m

Zulässig sind:
- ohne Einzäunung
- Hecken (Laubgehölze)
- Holzzäune
- Holzwände
- Metallzäune (ausgenommen Stacheldraht)

Straßenseitig:
Einfriedungen sind nur in Verbindung mit einem Heckenpflanzstreifen aus heimischen Gehölzen zwischen Straßenrand und Zaunanlage zulässig.

Die Grundstücke sind gegen die Kreisstraße durchgehend ohne Tür und Tor einzufrieden /-zäunen. Die Einfriedungen sind so hinter den straßenseitigen Grundstücksgrenzen der Kreisstraße zu errichten, dass diese keine Hindernisse (wie z. B. nicht verformbare, flächenhafte Hindernisse senkrecht zur Fahrtrichtung, nicht verformbare, punktuelle Einzelhindernisse) im Sinne der RPS darstellen.

Der Abstand von Einfriedungen entlang der Kreisstraße WÜ 12 muss mindestens 5,0 m zum Fahrbahnrand betragen.

BEPFLANZUNG – Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.

Sämtliche Pflanzungen (Erhaltungs- und Pflanzgebote) sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen.

Die Grünordnung mit den Pflanzgeboten ist zu beachten.

Der Abstand von Bäumen entlang der Kreisstraße muss mindestens 5,0 m zum Fahrbahnrand betragen.

NIEDERSCHLAGS-WASSER – Niederschlagswasser von öffentlichen und privaten Flächen wird in einem getrennten Kanalsystem in ein außerhalb des Geltungsbereiches gelegenes Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

ANWAND- UND FELDWEGE – sind keine Erschließungsanlagen gemäß BayBO und BauGB.

PHOTOVOLTAIK / SONNENKOLLEK-TOREN – sind zulässig und dürfen den Verkehr auf der Kreisstraße WÜ12 jedoch nicht negativ beeinflussen (Reflexion).

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind dachparallel in rechteckigen Feldern ohne Abtreppungen sowie ohne Aufständerung dgl. zulässig.

First und Traufe sind mit einem Abstand von mindestens 0,5 m freizuhalten.

MASSNAHMEN ZU SCHALL-IMMISSIONS-SCHUTZ – Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tagsüber und nachts:

Fläche	L_{EK} tagsüber	L_{EK} nachts
GE 1	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 2	59 dB(A)	44 dB(A)
GE 3	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 4	60 dB(A)	45 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

BESONDERER ARTENSCHUTZ / MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG – Es sind folgende Konflikt vermeidende Maßnahmen zu ergreifen:

- Baufeldbeschränkung: Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
- Verbot der Rodungen und des Rückschnitts von Gehölzen in der Zeit vom 1.03. bis 30.09.
- Baufeldräumung Ackerflächen (incl. Luzerne, Ackerbrache).

  Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 1.10. und 28./29.02) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldvögeln unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden.
  Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.
- Zauneidechse:

  Der beanspruchte Teilbereich des Lebensraums (Feldrain im Bereich der ge-planten Fußwegverbindung zur Daimlerstraße) ist vor der Baufeldräumung in der Zeit vom 1.10. – 28.02. abzumulchen und in der Aktivitätszeit der Zauneidechse nach der Winterruhe (ab Mitte März) bis Mitte Mai durch Mahd dauerhaft kurz und dadurch für die Zauneidechse unattraktiv zu halten. Danach ist eine Baufeldräumung (oder Abschieben / Umbruch des Bodens möglich.

  Alternativ ist auch eine Mahd mit Kurzhalten der Vegetation ab Mitte Juli bis Ende September und anschließender Baufeldräumung (Abschieben oder Umbruch des Bodens) möglich.
- Maßnahmen zur Vermeidung des Fledermaus- / Vogelschlagrisikos an Fassaden (Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen,…)

Hinweis zum allgemeinen Artenschutz:
Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z.B. LED für die Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist - soweit eine Beleuchtung erforderlich ist.

C. Grünordnerische Festsetzungen

Die im Folgenden festgesetzten Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
Die Gehölzauswahlliste in Anlage 1 der Begründung zur Grünordnungsplanung ist zu beachten.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE – Pflanzgebot hochstämmiger Laubbaum (I./II. Wuchsordnung) ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten (s. Pflanzliste); Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.

PRIVATE GRÜNFLÄCHE – Pflanzgebote hochstämmiger Laubbaum I./ II. Wuchsordnung ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahlen (1 Stück pro 500 m² überbaubarer Grundstücksfläche) und Arten (s. Pflanzliste).

Auf den Grundstücken ist innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Auswahlliste zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzung ist im Baugesuch nachzuweisen.

Die Pflanzung standortfremder Nadelgehölze ist nicht zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als geschlossene Vegetationsfläche (mit Rasen, Wiesen, Stauden, Gehölzen) auf belebtem Boden anzulegen und zu pflegen.

Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):
Acer platanoides - Spitz-Ahorn (S)
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn (S)
Betula pendula - Birke
Fraxinus excelsior - Esche (S, z.B. "Diversifolia")
Fagus silvatica - Rot-Buche (als Straßenbaum nicht geeignet)
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde (S, z.B. "Rancho", "Greenspire",...)

Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):
Acer campestre - Feld-Ahorn (S, z.B. "Elsrijk")
Alnus spaethii - Purpur-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Prunus avium - Vogelkirsche (S, z.B. "Plena")
Pyrus calleryana "Chanticleer" - Stadtbirne
Sorbus torminalis - Elsbeere

Baumarten III Ordnung (bis ca. 12 m Höhe):
Acer monspessulanum - Franz. Ahorn
Amelanchier lamarckii - Felsenbirne
Crataegus spec. - Pflaumendorn, Apfeldorn, Rotdorn,…
Prunus spec. - Zierkirschen
Sorbus aucuparia - Vogelbeere (S, z.B. Sorbus intermedia)

außerdem (Wild-) Obstbäume (hochstämmig) auf privaten Grundstücken bzw. auf Streuobstwiesen und Streuobstreihen der Ausgleichsfläche in geeigneten Lokalsorten

Apfel: Baumanns Renette, Rhein. Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Damasonrenette, Erbachshöfer, Gewürzluiken, Habers Renette, Hauxapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Welschisner, Winterglockenapfel, Winterrambur, ...

Birne: Oberösterreicher Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, Grüne Jadgbirne, Mollebusch, Pastorenbirne.

Speierling (*Sorbus domestica*)
Walnuss (Sämlinge oder Veredelungen)

Straucharten (unter 10 m) – autochthone Herkunft (Herkunftsgebiet HK 11)
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus spec. - heimische Weißdorn-Arten
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen (+)
Ligustrum vulgare - Liguster (+)
Lonicera xylosteum - Gem. Heckenkirsche (+)
Malus communis - Wild-Apfel
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn (+)
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa spec. - heim. Heckenrosen
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball (+)
Viburnum opulus - Gew. Schneeball (+)

Der Abstand von Bäumen entlang der Kreisstraße WÜ 12 muss mindestens 5,0 m zum Fahrbahnrand betragen.

AUSGLEICHS-FLÄCHEN – Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Den Eingriffen des Bebauungsplans werden die Ausgleichsflächen A1 - A8 mit Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

A1 – Gebietsinterne Ausgleichsflächen A1, A2, A3
Entwicklungsziel:
- Landschaftliche Baumhecken und Baumgruppen / Einzelbäume
- Streuobstwiese
- Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Gras- und Krautfluren, Wiesenstreifen und Wiesenflächen.
- Erweiterung des bestehende östlichen Heckenstreifens

Maßnahmen:
- Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen II. / III. Ordnung und /oder (Wild-)Obstbäumen, Bindung nach Stückzahlen und Arten, ohne Standortbindung
- Pflanzung von Heckenstreifen, 4-6-reihig Bindung nach Arten,
- Erhaltungsgebot - vorhandener Heckenstreifen
- Ansaat von artenreichem Extensivgrünland,
- Anlage von Sonder-Lebensräumen (Steinriegel und Totholzstrukturen),
- Ergänzungspflanzung mit Sträuchern aus gebietseigener Herkunft.

Externe Ausgleichsflächen:

A4 – Ausgleichsfläche A4 (Fl.Nr. 7567, Teilfläche und 2380/1)
Regenrückhaltebecken

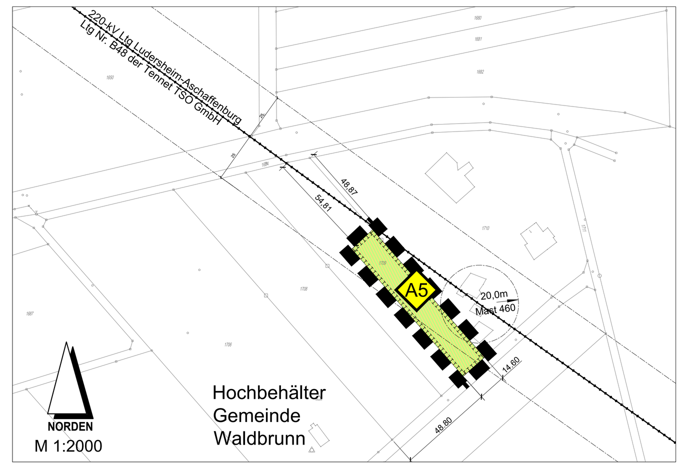
Entwicklungsziel:
- Naturnäheres Regenrückhaltebecken mit angrenzendem naturnäherem Graben (asymmetrischen Böschungen, Feuchtmulden, Röhrichte und Hochstaudenfluren),
- Artenreiches Extensivgrünland mit Hecken, Baumgruppen und Einzelbäumen,
- Optimierung der Streuobstwiese (Ergänzung Obstbäume, artenreicheres Grünland).

Maßnahmen:
- Pflanzung von Hecken aus gebietsheimischen Sträuchern,
- Pflanzung von Laub- und / oder (Wild-) Obstbäumen
- Ansaat artenreicher Wiesenmischungen,
- Anlage von tiefer liegenden, Wasser haltenden Mulden in der Beckensohle,
- naturnähere Grabengestaltung mit ungleichmäßiger Sohlbreite und Böschungsausbildung,
- Anlage von Sonder-Lebensräumen (Totholzstrukturen, Steinriegel,...),
- Anpflanzung von Gehölzgruppen am Graben (Sträucher / Heister)

A5 – Ausgleichsfläche A5 (Am Wasserhochbehälter)
externe Ausgleichsfläche - Fl.Nr. 1709
(Gmkg. Waldbrunn)

Entwicklungsziel:
- Artenreiches Extensivgrünland

Maßnahmen:
- Ansaat artenreicher Frischwiesen mit Saagut aus gebieteigener Herkunft (s. Pflanzliste in Anlage 2)



A6 – Ausgleichsfläche A6
externe Ausgleichsfläche - Fl.Nr. 7580
(Gmkg. Waldbrunn)

Entwicklungsziel:
- Artenreiches Grünland (magere Salbei-Glatthaferwiese) mit Wildobstbäumen

Maßnahmen:
- Ansaat eines 4-6 m breiten Streifen mit artenreicher Wiesenmischung (gebietseigene Herkunft) mit hohem Kräuteranteil in Direktsaat (ohne Umbruch),
- Anpflanzung von 12 hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen,
- Mahd 1-2 schürig (oder Beweidung) nicht vor dem 30. Juni mit Entnahme des Mähguts, Belassen von einem 5 m breiten hangparallelen Altgrasstreifen entlang des Heckensaums in 50-100 m langen jährlichen wechselnden Abschnitten.
- bestehende Hecken / Bäume sichern und erhalten

A7 – Ausgleichsfläche A7
externe Ausgleichsfläche - Fl.Nr. 7583
(Gmkg. Waldbrunn)

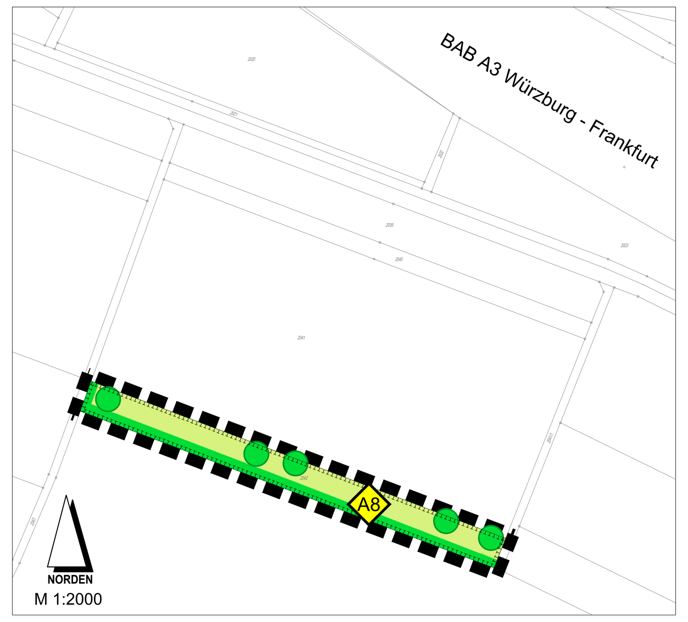
Entwicklungsziel:
- Artenreiches Grünland (magere Salbei-Glatthaferwiese) mit Wildobstbäumen

Maßnahmen:
- Anpflanzung von 5 hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen,
- Ansaat von zwei 4-6 m breiten Streifen mit artenreicher Wiesenmischung (gebietseigene Herkunft) mit hohem Kräuteranteil in Direktsaat (ohne Umbruch) im Unterhang,
- Mahd 1-2 schürig (oder extensive Beweidung) nicht vor dem 30. Juni mit Entnahme des Mähguts, Belassen von einem 10 m breiten, hangparallelen Altgrasstreifen in räumlichem und zeitlichem Wechsel.
- bestehende Obstbäume sichern und erhalten
- bestehende Hecken / Bäume sichern und erhalten

A8 – Ausgleichsfläche A8
externe Ausgleichsfläche - Fl.Nr. 2042
(Gmkg. Waldbrunn)

Entwicklungsziel:
- gestufter Waldrand mit Strauchmantel, 8-10 m breitem artenreichen Gras- und Krautsaum und einzelnen Wildobstbäumen

Maßnahmen:
- Ansaat Kraut- und Staudensaum (Saatgut aus gebietseigener Herkunft)
- Punktuelle Anpflanzung heimischer Straucharten (gebietseigene Herkunft)
- Anpflanzung von 5 Wildobstbäumen (Vogelkirsche, Wildbirne, Speierling, Walnuss)
- Mahd 1-2 schürig (oder extensive Beweidung) nicht vor dem 30. Juni mit Entnahme des Mähguts, Belassen von einem 5 m breiten Altgrasstreifen entlang des Waldrands in 50-80 m langen jährlichen wechselnden Abschnitten,
- bestehenden Waldrand sichern und entwickeln



Gehölzpflanzungen:
Es sind ausschließlich heimische Arten aus gebietseigener Herkunft (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten,...) zu verwenden, s. Pflanzliste.
Mindestqualitäten:
Hochstämmige Laubbäume H, 3xv, STU 16-18 cm)- bzw. Hochstämmige Obstbäume (Mindestqualität H, 2xv, STU 7-8 cm),
Laubbäume als Heister (in Hecken), 2xv, 125-150 cm hoch,
Sträucher, 1xv, 70-90 cm hoch.

Anlage und Entwicklung artenreichen Grünlands
Es ist ausschließlich Saatgut aus gebietseigener Herkunft (Südwestdeutsches Berg- und Hügelland) zu verwenden. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Regulierung von Neophyten) sind nicht zulässig. Die Flächen sind max. 1-2 mal jährlich zu mähen (incl. Entnahme Mähgut) bzw. extensiv zu beweiden.

Saatgutmischung für Wiesenflächen:
„artenreiches Extensivgrünland“
Saatgutmenge 3-7 g / m² in Breitflächensaat
30 % Kräuter- und 70 % Gräseranteil (Gewichts-%)
Herkunftsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland;
Produktionsgebiet 7 – Süddeutsches Berg- und Hügelland
Detaillierte Artenliste s. Anlage 2 der Begründung zur Grünordnungsplanung.

Vollzugsfrist
Die Ausgleichsflächen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der öffentlichen Erschließung anzulegen.

Generell:
keine Düngung - kein Pflanzenschutz (Ausnahme: Regulierung von Neophythen unter Abstimmung mit Naturschutz-/Fachbehörde).

MONITORING – Im Rahmen des Monitorings ist spätestens nach 5 Jahren der Zustand der jeweiligen Ausgleichsfläche zu prüfen. Bei Nichterreichen des Entwicklungsziels sind die Maßnahmen anzupassen. Sollte das jeweilige Entwicklungsziel erreicht sein, sollten weitere Kontrollen der Flächen (alle 5 bis 10 Jahre) erfolgen. Bei Nichterreichen der Ziele sollten die Flächen nach Anpassung der Maßnahmen alle drei bis fünf Jahre erneut kontrolliert werden.

BEGRÜNUNG – Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.

FUNDAMENTE – Fundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, dürfen auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden.

Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbeleuchtung.

STELLPLÄTZE – sind auf dem Grundstück in ausreichender Zahl herzustellen. Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

NIEDERSCHLAGS-WASSER – Das auf Grundstücken anfallende Oberflächenwasser kann in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal vorgesehen werden.

FREILEITUNG 220kV – Freileitung 220kV:
Innerhalb der Baubeschränkungszone (jeweils 25,00 m beiderseits der Leitungsachse) der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341-1 "Freileitungen über AC 45 kV" und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Parkplätzen, Bauwerken, etc. zu den Leiterseilen, auch im ausgeschwungenen Zustand, festgelegt sind.

An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Die Immissionsrichtwerte der "Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz" werden im geplanten Gewerbegebiet außerhalb der Baubeschränkungszone eingehalten.

Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone der Höchstspannungsleitung müssen mit der TenneT TSO GmbH abgestimmt werden.

Im Bereich der Ausgleichsflächen A1, A2, A5 und A6 ist eine Wuchshöhe von +4,00 m über dem bestehenden Gelände möglich.

Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Traversen (seitliche Ausleger) und von den Leiterseilen abfallen. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Für die vorgenannten witterungs- und naturbedingten Schäden kann von TenneT TSO GmbH keine Haftung übernommen werden.

Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsfreileitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeil zur Leitungstrasse / zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.

UNTERGRUND, ERDFALLGEFAHR – Auf nicht auszuschließende unterirdische Hohlräume und Erdfallgefahr wird hingewiesen, da der Untergrund teilweise aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Mittleren und Oberen Muschelkalks besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden

MINDESTABSTAND BÄUME – Für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sowie die Grundsätzlich der DIN 18920 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.

MUTTERBODEN – Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Nicht benötigter Mutterboden ist vorrangig zur Bodenverbesserung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Gemarkung zur Verfügung zu stellen (§202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

EMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT – Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

BauNVO – Für diesen Bebauungsplan ist die BauNVO in der zum Zeitpunkt des Satzugsbeschlusses gültigen Fassung anzuwenden.

PASSIVER SCHALLSCHUTZ GEGEN AUßENLÄRM – Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm ist für schutzbedürftige Räume in Betriebswohnungen der bauliche Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 nachzuweisen. Schlafräume sind in den Bereichen mit Verkehrslärmimmissionen von 50 dB(A) und mehr nachts auf der der Straße abgewandten Gebäudefassade anzuordnen oder mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose Y0170.007.01.001 vom 24.04.2020 entnommen werden. Daneben sind die möglichen Anlagenlärmimmissionen der benachbarten Betriebe zu berücksichtigen.

In den Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren ist der Nachweis der Einhaltung der festgelegten, zulässigen Emissionskontingente gemäß DIN 45691, Abschnitt 5 zu erbringen.
Dabei sind auch die Anforderungen gemäß TA Lärm für die umliegenden, relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Hinweis: Die DIN 45691 wird im Bauamt gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

D. Hinweise

- Geltungsbereiche angrenzender Gebiete
- Höhenschichtlinien (2,50 m - Raster)
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Maßangaben in Metern
- außerhalb des Geltungsbereiches gelegenes Regenrückhaltebecken zur Bewirtschaftung von Oberflächenwasser aus angrenzenden Erschließungsgebieten mit Darstellung der Ausbildung in Erdbauweise einschließlich geplanter Böschungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

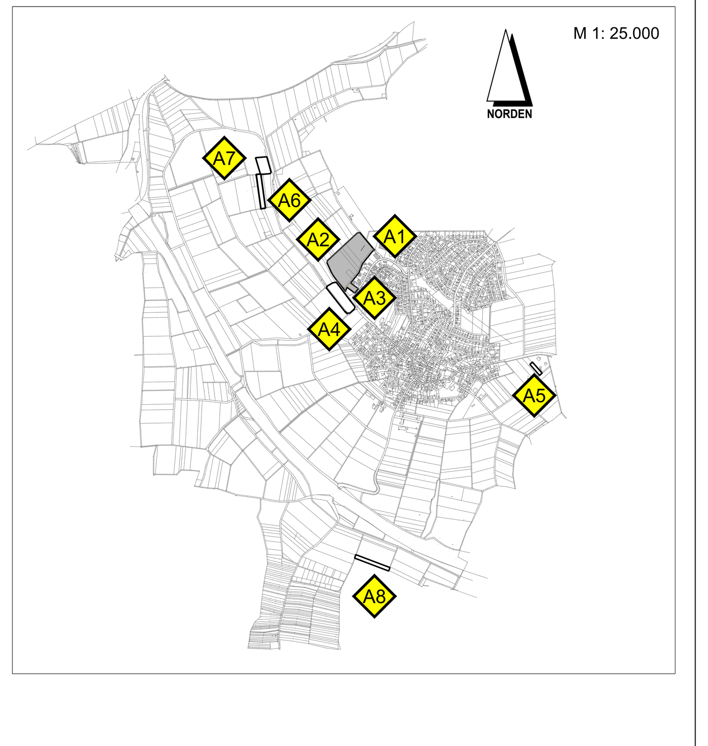
NUTZUNGS-SCHABLONE – Bauhöhe / GRZ | GFZ – z.B. BH=9 m / 0.80 | 1.6

DENKMALPFLEGE – Gemäß Art. 8 Abs. 1. Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).

VERSICKERUNGS-EINRICHTUNGEN – Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

E. Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 BauGB Abs. 6)

- vorh. oberirdische Versorgungsleitung 220-kV Leitung Ludersheim-Aschaffenburg, Nr. B48 der Tennet TSO GmbH einschl. Schutzstreifen b=25 m (Baubeschränkungszone)
- Bauverbotszone der Kreisstraße WÜ12, gemäß Art. 23 BayStrWG, Entfernung Fahrbahnrand 15 m
- Baubeschränkungszone der Kreisstraße WÜ12, gemäß Art. 23 BayStrWG, Entfernung Fahrbahnrand 30 m
  Bebauung gemäß der textlichen Festsetzungen innerhalb der Baubeschränkungszone (ab Grenze Bauverbotszone) ist grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig.
- vorh. Richtfunktrasse Telefónica Germany GmbH & Co. OHG einschl. horizontalem Schutzstreifen, Breite ca. 60 m
  Innerhalb der Schutzstreifen (Richtfunkverbindung 418536036 und 418553215_418553609_418553822) dürfen nur bauliche und technische Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 25 m über OK Gelände errichtet und betrieben werden. Dies betrifft auch mobile Anlagen und temporär genutzte Anlagen (z. B. Baukrane).



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.07.2019 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.11.2019 hat in der Zeit vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.11.2019 hat in der Zeit vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2020 bis 11.08.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2020 bis 11.08.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.10.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.10.2020 als Satzung beschlossen.

   ...., den .... (Siegel)
   (Gemeinde Waldbrunn)

   ....
   1. Bürgermeister Markus Haberstumpf
7. Ausgefertigt

   ...., den ....
   Gemeinde Waldbrunn (Siegel)

   ....
   1. Bürgermeister Markus Haberstumpf
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen..

   ...., den ....
   Gemeinde Waldbrunn (Siegel)

   ....
   1. Bürgermeister Markus Haberstumpf

PROJ.-NR.: M19005S	PROJEKT/BAUGRUNDSTÜCK: Bebauungsplan GE "Am Forst II" Gemeinde Waldbrunn
PLAN-NR.: 03_LA01	
INDEX: 2-0-0	
	VERANLASSER: Gemeinde Waldbrunn, Hauptstraße 2, 97295 Waldbrunn, Telefon: 09306 9858-0, gemeinde@waldbrunn.bayern.de
	VERFAHRENSTRÄGER: Gemeinde Waldbrunn, Hauptstraße 2, 97295 Waldbrunn, vertreten durch Markus Haberstumpf, 1. Bürgermeister
	ARCHITEKT: rö ingenieure gmbh, 97082 Würzburg Moltkestraße 7, Telefon 0931 - 30458 - 0, Telefax 0931 - 30458 - 29, info@roe-ingenieure.de, www.roe-ingenieure.de
MASSTAB: 1:1000 / 1:5000	PLANUNGSPHASE: GENEHMIGUNG
GRUNDLAGE: Begründung Version 2-0-0	PLANINHALT: Bebauungsplan GE "Am Forst II" mit integrierter Grünordnung

BAUTEIL: BBPL	Fortschreibung					
	Bebauungsplan			Begründung		
DATUM: 09.10.2020	Index	Version	Bemerkungen	Index	Version	Bemerkungen
BEARBEITER: M. Pröstler	000	22.11.2019	Vorentwurf	000	22.11.2019	Vorentwurf
GEZEICHNET: M. Pröstler	100	27.04.2020	Abwägung der Stellungnahmen	100	27.04.2020	Abwägung der Stellungnahmen
GEPRÜFT: M. Wieland	200	09.10.2020	Abwägung der Stellungnahmen Satzungsbeschluss	200	09.10.2020	Abwägung der Stellungnahmen Satzungsbeschluss
DATEIPFAD: M:_MPrj\2019\M19005S						
STEMPEL:						

1.189 * 0.841 = 1.31 m²   Layout: GE Am Forst II

Diese(r) Unterlage/Plan darf ohne vorherige Genehmigung des Erstellers nicht veröffentlicht, vervielfältigt oder geändert, noch für ein anderes Bauvorhaben genutzt werden, als für das auf dem Plankopf/Betreff ausgewiesen ist.