



BEBAUUNGSPLAN 'KOPP-AREAL' (EINSCHL. DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 'GEWERBEGEBIET LANGE HECKE')

Gemeinde Kahl am Main

Fassung zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

SATZUNGSTEXT

Stand: 02.03.2026

<u>Inhalt:</u>	<i>Seite</i>
I. Rechtsgrundlagen	2
II. Textliche Festsetzungen.....	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke	15
IV. Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter).....	16
V. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen	24
VI. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	26



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

E-Mail: info@doerhoefer-planung.de

Internet: www.doerhoefer-planung.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- **Bundes-Klimaanpassungsgesetz** (KAnG) vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393)
- **Bayerisches Klimaschutzgesetz** (BayKlimaG) vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598, 656, BayRS 2129-5-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur** (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), in Kraft getreten gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 dieser Verordnung am 01.08.2023
- **Bayerisches Bodenschutzgesetz** (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), zuletzt durch Gesetz vom 09.12.2020 (GVBl. S. 640)
- **Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler** (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354; BayRS 2242-1-WK), ursprünglich in Kraft seit 01.10.1973, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Bayerisches Immissionsschutzgesetz** (BayImSchG) vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686, BayRS 2129-1-1-U), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
- **Bayerisches Wassergesetz** (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- **Bundesfernstraßengesetz** (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Bayerisches Straßen- und Wegegesetz** (BayStrWG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 101 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797; BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
- **Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs** (AGBGB) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 718) - hier v. a. 7. Abschnitt **Nachbarrecht**

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Besondere Art der baulichen Nutzung - Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung).

GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO).

A. Festsetzungen zu den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- ▶ Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen:
 - Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- ▶ Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in diesen Gebieten sind folgende Nutzungen:
 - Nr. 3 Tankstellen (mit Ausnahme von Ladesäulen / -stationen zum Laden von Elektrofahrzeugen, die allgemein zulässig sind, sowie nach anderen rechtlichen Grundlagen genehmigte bzw. zu genehmigende Betriebstankstellen),
 - Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.

B. Festsetzungen zu den Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können:

- ▶ Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO, somit
 - Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, und
 - Nr. 3 Vergnügungsstätten,werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.1.2 Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung)

Ausnahmen sind zulässig gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von bereits vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, soweit die Zweckbestimmung des Baugebietes in den übrigen Teilen gewahrt bleibt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

1.2.2.1 Gebäudehöhe (GH)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Es wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO die Höchstgrenze für die maximale Höhe der baulichen Anlage / maximale Gebäudehöhe / (**GH** - höchster Punkt des Baukörpers) festgesetzt.

- Dies ist bei Flachdächern (Neigung bis maximal 10°) der höchste Punkt des Bauwerks, einschließlich der Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus),
- bei einfachen Pultdächern (Neigung mehr als 10°) die Höhe der Außenwand auf der höchsten Seite des Gebäudes (Firstlinie), einschließlich evtl. konstruktiver Erhöhungen, wie z. B. einer Attika o.ä.,
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Oberkante der Dachkonstruktion (z. B. die Firstlinie o. ä.).

Die in der Planurkunde festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 130,20 m ü. Normalhöhen-null (NHN) darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Wärmepumpen, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, Schornsteine o. ä.) sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 4,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundflächen insgesamt 5% der Gebäudegrundfläche nicht überschreiten.

In Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BayBO wird festgesetzt, dass derartige Anlagen, die über die Gebäudehöhe hinausragen, einen Mindestabstand von 20 m zu den südlichen Gebäudekanten einhalten müssen. Dies gilt für alle Baukörper auf Höhe der Theodor-Simoneit-Straße und bis zu 30 m über deren östliches Ende (ab östlicher Grenze der Wendeanlage) hinaus.

Für Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie gelten diesbezüglich die separaten Festsetzungen der Ziffer 2.2f.

1.3 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtlichen Vorgaben entgegenstehen.

Außerdem sind außerhalb der Baugrenzen bauliche Anlagen der untergeordneten technischen oder der Sicherheits- oder Erschließungs-Infrastruktur zulässig, sofern diese zur Versorgung des gesamten Plangebietes eine entsprechende Mindestgröße aufweisen müssen und daher mglw. als bauliche Hauptanlage zu werten sind (wie bspw. insbesondere Trafostationen, Sprinklerzentralen oder –tanks o. ä.).

1.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten bzw. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Es wird an einer Stelle an der Grenze des Plangebietes zur Industriestraße ein Bereich für Ein- und Ausfahrt festgesetzt. (*Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung*).

Einfahrten von der Industriestraße zum Gewerbegebiet bzw. Ausfahrten vom Gewerbegebiet in die Industriestraße sind für motorisierte Fahrzeuge nur über den im Plan festgesetzten Bereich zulässig.

1.4.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Sinne der vorstehenden Festsetzung werden – zur Gewährleistung der Sicherheit des Verkehrs auf den jeweils angrenzenden Straßen bzw. zur Lenkung des Verkehrs – an den nördlichen, westlichen und südwestlichen Rändern des Gewerbegebietes Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. (*Siehe Einzeichnung in der Planzeichnung*).

Ein- und Ausfahrten zwischen dem Gewerbegebiet und den jeweils angrenzenden öffentlichen Straßenabschnitten sind für motorisierte Fahrzeuge in diesen Bereichen nicht zulässig.

Ausnahmen sind lediglich zulässig für je bis zu zwei Zu- und Abfahrten ausschließlich für Rettungs- bzw. Feuerwehrfahrzeuge an den Grenzen des Geltungsbereiches zur Theodor-Simoneit-Straße (einschließlich zu deren Wendeanlage) sowie zu einer bis zwei funktional dafür geeigneten Stellen zum östlichen Rand der Straße 'Zur Sandmühle' hin.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.5.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

Die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten (Asphalt, Pflaster und Platten mit geringem Fugenanteil etc.) ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz.-Stellplätze, fußläufige Wege sowie Trassen für Feuerwehrumfahrten und -aufstellplätze (nicht jedoch Stell- und Andienungsflächen für gewerbliche Schwerfahrzeuge) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit dem keine wasserrechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

1.5.2 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

Gemäß den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (FIBEG 2026; ist Anlage zur Begründung) werden Maßnahmen zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG erforderlich.

Diese werden zum einen planungsrechtlich durch zeichnerische sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gesichert; zum anderen durch vertragliche Regelungen (dazu s. Abschnitt IV. des vorliegenden Satzungstextes, Ziffer 13).

1.5.2.1 Ausgleichsflächen / Neuanlage bzw. Verlagerung von Sandmagerrasen-Biotopen (CEF-Maßnahme)

Auf den drei im Bebauungsplan als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen am Nordostrand, am Südwestrand sowie am Südrand des Geltungsbereiches (Flächen A1 bis A3 in der Karte G3 des Grünordnungsplanes; TOPOVERDE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR 2026a; s. Anhang A) sind – auf Grundlage des Vorliegens einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung - gemäß der detaillierten Maßnahmenbeschreibung in Kapitel 8.7.3f. des o. g. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages - Sandmagerrasen-Biotope herzustellen.

Auf diesen Flächen sind zunächst geeignete Bodenverhältnisse (Nährstoffarmut, Sandsubstrat im Oberboden, Trockenheit) herzustellen, idealerweise durch ein fachgerechtes Verschieben des Oberbodens (in einer Mächtigkeit von ca. 30 cm) von den vier in Abb. 11 des o. g. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (dort S. 42) markierten Bereichen mit vorhandenen Sandmagerrasen-Beständen auf die neuen Flächen. Eine Zwischenlagerung der Böden auf anderen Flächen ist möglich.

Zur Erhöhung der biotopspezifischen Wertigkeit sowie als Ansiedlungsmöglichkeit für Reptilien, Insekten und andere Tiere sind auf jeder der neuen Sandmagerrasen-Flächen mindestens fünf Bruchsteinmauern mit einer Mindestlänge von je 5,0 Metern und einer Höhe von mindestens 1,0 Meter im Gebiet oder am Rand der Flächen herzustellen.

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume auf den beiden entsprechenden Flächen am Nordost- und am Südwestrand sind aus der Tabelle 1.1.2 der Pflanzenliste in Abschnitt V. des Satzungstextes auszuwählen.

Die Flächen sind gemäß den Vorgaben in den Kap. 8.7.3.1 und 8.7.3.2 des o. g. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu pflegen bzw. zu unterhalten, und es ist ein mindestens 5-jähriges Monitoring einzurichten. (Diese Vorgaben sowie die weiteren, dem Kap. 8.7.3f. des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages dazu entnommenen Hinweise werden vertraglich gesichert; dazu s. Abschnitt IV. des vorliegenden Satzungstextes, Ziffer 13, Buchstabe a)).

In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilfläche am Nordostrand des Geltungsbereiches sind - analog zur entsprechenden Darstellung im Plan G3 des Grünordnungsplanes (TOPOVERDE 2026a) - bauliche Anlagen der untergeordneten technischen oder Erschließungs-Infrastruktur (so insbesondere Sprinklertank, Trafo und Sprinklerzentrale o. ä.) in einem Umfang von insgesamt maximal 200 qm zulässig.

1.5.2.2 Maßnahmen zum Vogelschutz an Fassaden und Fenstern

Zum Schutz vor Kollisionen von Vögeln mit transparenten und / oder spiegelnden Elementen von Fassaden und Fenstern etc. ist möglichst auf größerflächige Glas-Elemente zu verzichten. Sofern doch Glas-Elemente mit einer zusammenhängenden Fläche von 5 qm oder mehr verwendet werden, so sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Verwendung von entspiegeltem, möglichst reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad max. 15 %);
- Verwendung von geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, eingefärbtem, bombiertem, stark strukturiertem und / oder bedrucktem Glas (Siebdrucke; Punktraster, Bedeckung mindestens 25 %) bzw. Glasbausteine, Milchglas, Drahtglas, Gussglas o. ä.;
- Verwendung fester vorgelagerter Konstruktionen wie z. B. Rankgitter-Begrünungen oder „Brise Soleil“ (feststehender Sonnenschutz);
- Anbringen von Klebestreifen (außen und senkrecht anzubringen, mindestens 2 cm breit, Abstand maximal 10 cm untereinander, alternativ: Streifen nur 1 cm breit, dann Abstand untereinander maximal 5 cm).

Ergänzend, aber nicht als einzige Maßnahme, können auch Markierungen durch Filzstifte mit UV-Licht absorbierender Lösung („birdpen“ o. ä.) aufgebracht werden (diese sind aber nach jeder Reinigung zu erneuern). Da das Aufkleben von Greifvogel-Silhouetten o. ä. allenfalls in unverhältnismäßig dichter Anordnung (welche die Funktion einer Glasfassade konterkariert) einen gewissen Schutz für Vögel bietet, ist darauf zu verzichten.

1.5.2.3 Sonstige artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

Sonstige auch artenschutzrechtlichen Belangen dienende Maßnahmen im Plangebiet werden – soweit sie nicht über unten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffenen Festsetzungen

- in Ziffer 1.6.1 (Pflanzung von Einzelbäumen),
- in Ziffer 1.6.2 (Randeingrünungen am Nord- und am Südwestrand),
- in Ziffer 1.6.4 (Fassadenbegrünung), oder
- in Ziffer 1.6.5 (Dachbegrünung),

planungsrechtlich gesichert werden - über vertragliche Regelungen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB gesichert; dazu s. Abschnitt IV. des vorliegenden Satzungstextes, Ziffer 13).

1.5.3 Umweltfreundliche Beleuchtung

In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet außerhalb von baulichen Anlagen zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind, sofern dem keine technischen Regeln oder Sicherheitsaspekte entgegenstehen.

Abstrahlungen sämtlicher Beleuchtungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen).

Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten oder in auszuleuchtende Bereiche zur Seite hin strahlen.

Kugelleuchten o. ä. sind somit – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen - nicht zulässig.

Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

Die vorstehend genannten Vorgaben gelten sinngemäß auch für Leuchten, die an den Gebäudefassaden angebracht sind und der Ausleuchtung der gebäudenahen Außenbereiche dienen.

1.6 Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

An den im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Standorten sind Laubbäume aus der Tabelle 1.1.1 der Pflanzenliste in Abschnitt V. des Satzungstextes in der dort vorgegebenen Mindestqualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum auf mind. 10 m² unbefestigter Fläche zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sind die Mindestanforderungen der DIN 18916 an den Wurzelraum ebenso zu beachten wie die langfristige Vereinbarkeit mit den Funktionen von angrenzenden Flächen (wie z. B. Verkehrsflächen, Wasserrückhalteanlagen etc.); dazu sind erforderlichenfalls Wurzelschutzkammern o.ä. einzubauen, welche es ermöglichen, die Baumscheibe zu überbauen und den Wurzeln des Baumes dennoch mehr Raum zur Ausdehnung zur Verfügung zu stellen.

Im Randbereich von Verkehrsflächen sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

Die in Abschnitt V. des vorliegenden Textteils getroffenen Vorgaben und Hinweise für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) sind zu beachten.

Ausfälle sind durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

1.6.2 Gestaltung der Flächen für Randeingrünungen am Nord- und am Südwestrand des Geltungsbereiches

In den im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen am Nord- und am Südwestrand des Geltungsbereiches ist - zur Abschirmung des Gewerbegebietes in Richtung des nördlich (Industriestraße, Alzenauer Straße etc.) sowie des südwestlich (v. a. Theodor-Simoneit-Straße) angrenzenden öffentlichen Raumes - jeweils eine Randeingrünung in Form von Bäumen mit dazwischen gepflanzten Sträuchern mit Arten aus den Tabellen 1.1.1 und 1.2 der Pflanzenliste in Abschnitt V. des Satzungstextes in den dort vorgegebenen Mindestqualitäten herzustellen. Für die Ausgestaltung sind folgende Vorgaben zu erfüllen:

- Vor der Pflanzung sind diese nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen so zu modellieren, dass anfallendes Oberflächenwasser darin zurückgehalten und versickert werden kann. Ziel dieser Modellierung ist zum einen eine verbesserte Bewässerung der Pflanzen (insbesondere in Trockenzeiten) und zum anderen eine erhöhte Rückhaltung (einschließlich Versickerung und Verdunstung) des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet. Dazu sind diese Flächen vor der fachgerechten Bepflanzung als mindestens 20 cm und höchstens 25 cm tiefe Mulden mit flachen Böschungsneigungen (max. 1:3) zu profilieren. Bei der konkreten Ausgestaltung der Mulden sind darüber hinaus die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 („Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“) zu beachten. Ausnahmen von der festgesetzten Mindestdtiefe sind zulässig bzw. erforderlich im Wurzelraum bestehender, zum Erhalt festgesetzter Bäume, bei denen diese Ausmuldungen zum Schutz des Wurzelwerks zu vermeiden sind.
- An Bäumen sind Arten mit hoher Endwuchshöhe (mindestens 12 m in der Fläche am Nordrand, mindestens 15 m in der Fläche am Südwestrand) auszuwählen. Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können an die Erfordernisse der konkreten Planung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf und das Ziel der möglichst abschirmenden Wirkung stets zu berücksichtigen ist.
- Sträucher sind zwischen den bzw. in Randbereichen der neu zu pflanzenden und den zu erhaltenden Bäumen gruppenweise mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch pro ca. 1,5 qm zu pflanzen.
- Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Auf den nachbarrechtlich oder funktional begründeten Abstandsflächen zu angrenzenden Flächen hin sowie in den Zwischenräumen der Gehölzpflanzungen sind ruderale Säume herzustellen und dauerhaft zu entwickeln. Zur Ansaat ist artenreiches Saatgut für trockenmagere Standorte mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % zu verwenden. Diese Flächen sind dauerhaft mindestens 1 x jährlich zu mähen (mit Abfuhr des Mähgutes). Der Einsatz von Bioziden sowie jegliche Düngung sind in diesen Bereichen unzulässig.
- Das Abdecken des Erdreiches mit Kunststofffolien ist in diesen Pflanzflächen unzulässig.

1.6.3 Begrünung von Park- und Stellplätzen

Auf zusammenhängenden Park- oder Stellplätzen in den Gewerbegebietsflächen ist (mindestens alle angefangene 6 Stellplätze) im Randbereich derselben ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Den festgesetzten Bäumen ist ausreichend Wurzelraum auf jeweils mindestens 10 qm unbeeideter Fläche zur Verfügung zu stellen.

Sofern im Randbereich von solchen Stellplatzflächen (in einem Abstand von bis zu 6 Metern) Bäume gemäß verbindlicher zeichnerischer Festsetzung in der Planzeichnung vorgegeben sind, so können diese dafür angerechnet werden.

1.6.4. Fassadenbegrünung

Zur weitestmöglichen Begrünung der Gewerbegebiets-Baukörper ist eine dauerhafte Fassadenbegrünung vorzunehmen, sofern keine funktionalen, betriebstechnischen Gründe oder Sicherheits-Anforderungen entgegenstehen.

Dazu sind mindestens 50% der nicht für technisch erforderliche Öffnungen (Türen, Tore, Fenster, Be- und Entlüftungsanlagen etc.) benötigten Teile der Fassaden bzw. Außenwände der baulichen Hauptanlagen zu mindestens 50 % durch die Pflanzung von geeigneten Kletter-, Rank- und Schlingpflanzen und den jeweils zum artgerechten Wachstum erforderlichen Kletter-, Rank- und Schlinghilfen oder über fassadenintegrierte Systeme zu begrünen. Eine Mindesthöhe von 3,0 m ist zu gewährleisten.

Entlang sämtlicher südlicher Gebäudegrenzen östlich der Theodor-Simoneit-Straße und östlich der dort zu erhaltenden Sandmagerrasen (siehe mit einem „F“ gekennzeichnete Bereiche in der Karte G3 des Grünordnungsplanes; TOPOVERDE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR 2026a; Anhang A) ist die Begrünung der Fassaden in der genannten Mindesthöhe flächendeckend vorzunehmen, wobei lediglich die o. g. technisch erforderlichen Öffnungen ausgespart werden dürfen.

Art und Dichte der Pflanzung, Höchst- und Mindestabstände sowie die zu verwendenden Systeme und Arten sind je nach Standort und Funktion auszuwählen.

Die Fassadenbegrünung hat nach dem Stand der Technik zu erfolgen (so bspw. nach den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. - FLL). Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Die Arten sind der Tabelle 1.3 der Pflanzenliste in Abschnitt V. des Satzungstextes zu entnehmen.

1.6.5 Dachbegrünung

Im Gewerbegebiet sind Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von 100 qm oder mehr als flache oder flach geneigte Dächer auf mindestens 10% der Gesamtdachfläche fachgerecht zu begrünen, sofern dies mit funktionalen Anforderungen der baulichen Anlage vereinbar ist. Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 10 cm betragen.

Diese Dachflächen sind vollständig mit geeigneten Pflanzen (so insbesondere niederwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser, bei stärkeren Substraten auch bodendeckende oder kleinwüchsige Gehölze) zu bedecken und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung auf dem o.g. Flächenanteil sind lediglich zulässig für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen und für Wärmepumpen o. ä., für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion, für die punktuellen Stützen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen oder für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.

Diese Pflicht zur Dachbegrünung steht unter dem Vorbehalt, dass sie mit den in Ziffer 1.8f. festgelegten (prioritären) Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) vereinbar ist.

1.7 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 1.7.1 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Biotop-Bestände (Einzelbäume in den nördlichen und südlichen Randzonen des Plangebietes, flächige Bestände von Sandmagerrasen südlich der überbaubaren Flächen, sowie Ruderalflächen in dem Randeingrünungstreifen am Nordrand, am Nordostrand und am Südostrand) sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs bzw. in der biotopspezifischen Entwicklung zu fördern und zu pflegen.

Ausfälle sind ggf. durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig zu ersetzen.

Diese Bereiche sind gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. In den demgemäß zu schützenden Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

1.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.8.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Vorkehrungen und sonstige technische Maßnahmen (wie bspw. Leitungsstränge, Schächte sowie die erforderlichen statischen Aufwendungen / Verstärkungen im Dachbereich o. ä.) vorzusehen, welche die Installation und die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf dem Dach bzw. an den Fassaden ermöglichen.

Gleiches gilt auch für den Fall einer Erneuerung bestehender Dachkonstruktionen, sofern hierbei keine Eingriffe in die sonstigen Bauwerksteile bedingt werden.

1.8.2 Im Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen (dazu s. Ziffer 1.8.3) der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), soweit der Netzbetreiber dies im Hinblick auf die Einspeisekapazität ermöglicht bzw. zugesteht.

1.8.3 Als „nutzbare Dachfläche“ im o. g. Sinne gilt derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (so insbesondere Ostnordost bis Westnordwest);
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche (bspw. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume);
- von anderen Dachnutzungen (wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Be- oder Entlüftungsanlagen, für Aufzugs- und / oder Aufgangsbzw. Wartungseinrichtungen, für Wärmepumpen, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen etc.) belegte Teile des Daches sowie gestalterisch notwendige Abstandsflächen zu den Dachrändern (dazu s. Ziffer 1.8.5).

Dabei soll die Anordnung solcher Dachnutzungen möglichst so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.

1.8.4 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

1.8.5 Bei der Installation von Solaranlagen sind grundsätzlich die entsprechenden gestalterischen Vorgaben in Ziffer 2.2f. des vorliegenden Satzungstextes zu beachten.

1.9 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Schutz der umgebenden Nutzungen vor den Emissionen aus dem Gewerbegebiet

Auf Grundlage der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens [PEUTZ CONSULT GMBH 2026; Anlage zur Begründung] werden zum Schutz der umgebenden Nutzungen vor den Emissionen aus dem Gewerbegebiet bauliche und sonstige technische Vorkehrungen bzw. besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgelegt.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen müssen folgende Anforderungen an künftige Baukörper im Nahbereich der Theodor-Simoneit-Straße (nördlich von ihr und bis 30 m über deren östliches Ende hinaus) erfüllt sein:

1.9.1.1 Schall emittierende technische Aggregate, Lüftungs- oder sonstige haustechnische Anlagen auf Dächern von Gebäuden sind in einem Abstand von mindestens 30 m von der südlichen, zur Theodor-Simoneit-Straße hin orientierten Dach- bzw. Gebäudekante zu orientieren.

Alternativ kann der Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit derartiger Anlagen auch durch andere Maßnahmen (Einhausung dieser Anlagen o.ä.) erbracht und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Dabei sind aber die Vorgaben zu Mindestabständen von technisch notwendigen Anlagen, die über die Gebäudehöhe hinausragen, zu den Gebäudekanten in Ziffer 1.2.2.1 des Satzungstextes einzuhalten.

1.9.1.2 Die südlichen Fassaden von zur Theodor-Simoneit-Straße hin orientierten Gebäuden in dem genannten Bereich sowie die westlichen Fassaden von Gebäuden von zur Straße 'Zur Sandmühle' hin orientierten Gebäuden sind geschlossen zu halten.

1.9.1.3 Sofern von den sonstigen in den schalltechnischen Ermittlungen des Gutachtens zugrunde gelegten Annahmen

- Nutzungsansätze entsprechend Tabelle 3.1 des schalltechnischen Gutachtens,
 - Anforderungen an die bauliche Ausführung der beispielhaft angenommenen gewerblichen Baukörper entsprechend Tabelle 3.2 des Gutachtens, sowie
 - zusätzliche schalltechnische Randbedingungen in Kap. 5.5 des Gutachtens,
- im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Spielräume abgewichen wird, ist erneut ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen.

In diesem Rahmen kann dann von diesen Annahmen sowie den vorstehend definierten Auflagen abgewichen werden (sei es diese verschärfend oder diese mindernd), sofern die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen gutachterlich nachgewiesen werden muss.

1.9.2 Schutz des Plangebietes vor eindringenden Immissionen

Auf Grundlage der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens [s. o.] werden zum Schutz der Gewerbegebiets-Nutzungen vor den Auswirkungen der eindringenden Schallimmissionen aus dem Verkehrslärm bzw. für die Festsetzung von zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen in der Planzeichnung die im Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel übernommen.

1.9.2.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden im Geltungsbereich sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung (gemäß der Anlage 11.1 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung dieser DIN auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes

(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Bayerische Bauordnung - BayBO)

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung.

Die folgenden bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen gelten nicht für die jeweils von den Festsetzungen betroffenen Elemente, Gebäudeteile und Anlagen an Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes (13.05.2025) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet worden waren und die lediglich einem Umbau oder einer Umnutzung zugeführt werden.

2.1 Dächer

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BayBO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung Hauptgebäude

Zulässig für Hauptgebäude sind flache oder flach geneigte Dächer mit Neigungen von 0° bis 10°.

2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BayBO)

2.2.1 Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig.

Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

2.2.2 Hiervon ausgenommen sind freistehende bzw. aufgeständerte Anlagen auf flachen oder flach geneigten Dächern (Neigungen zwischen 0° und 10°), die bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 1,50 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.



Allerdings müssen Solaranlagen auf Höhe der Theodor-Simoneit-Straße und nach Osten noch weitere 10 m über die Grenze der Wendeanlage dieser Straße hinaus mindestens 5 m von der südlichen Gebäudekante zurückbleiben.

- 2.2.3 Von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können Abweichungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

2.3 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 sowie Abs. 2 BayBO)

2.3.1 Gestaltung der unbebauten Bereiche im Sinne des § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden. Als Grünfläche gilt eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gestaltet ist. Schotterungen, Kunstrasen, geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind keine Grünflächen in diesem Sinne. Somit dürfen naturnah und gärtnerisch gestaltete, klassische wasserdurchlässige Steingärten maximal bis zu 25 % der Grünflächen der bebauten Grundstücke mit Steinen und Mulchungen angelegt werden, nicht aber mit Schotterungen und Plattenbelägen.

Darüber hinaus sind die sichtbaren Oberflächen von Tiefgaragen zu begrünen, d. h. als Grünfläche im o. g. Sinne zu gestalten. Das Abdecken des Erdreiches mit Kunststofffolien ist in allen Grünflächen unzulässig.

2.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BayBO)

- 2.4.1 Einfriedungen von Bereichen, die an öffentliche Straßen- und Wegeflächen grenzen, sind in dem gesamten Bereich zwischen der Grundstücksgrenze entlang dieser öffentlichen Flächen und der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze *in folgenden Maßen und Ausführungen zulässig*:
- massiv bzw. als Bruchsteinmauer bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
 - als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 70 % (sodass der Eindruck einer mehr oder weniger geschlossenen Wand vermieden wird), oder
 - als Hecken oder sonstige Pflanzungen in unbegrenzter Höhe, sofern die nachbarrechtlichen Grenzabstände eingehalten werden.
- 2.4.2 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe von Einfriedungen ist jeweils die Oberkante des folgenden Belages einer jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder einer angrenzenden hergestellten bzw. natürlichen Geländeoberfläche.
- 2.4.3 Sämtliche Einfriedungen sind - sofern dem keine funktionalen Erfordernisse (bspw. der Schutz vor eindringendem Wasser o. a.) oder auch prioritäre Sicherheits-Aspekte entgegenstehen - ohne Sockelmauern und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen, um bodengebundenen Kleintieren, wie z. B. Igel, Wandlungsmöglichkeiten zu bieten.

2.5 Werbeanlagen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO)

- 2.5.1 Blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Laufschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame oder vergleichbare Anlagen, Laserlichtwerbung nach Art sog. 'Skybeamer' o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.6 Fassaden und Außenwände

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 2.6.1 Reflektierende und glänzende Farbtöne bzw. Materialien sind für Fassaden und Außenwände nicht zulässig.
- 2.6.2 Ausnahmen von den vorstehend festgesetzten Vorgaben für Fassaden und Außenwände gelten für Elemente, die der solaren Energiegewinnung dienen; diese sind an allen Fassaden und Außenwänden zulässig.
- 2.6.3 Metallfassaden sind darüber hinaus auch nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

2.7 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BayBO)

- 2.7.1 Müllbehälter und ähnliche Anlagen
- Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, für Leergut oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich in einem Abstand von bis zu 8 m zu einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zu einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen,

Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o. ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

2.8 Zahl der Stellplätze

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BayBO)

- 2.8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Vorschriften der Stellplatz-Satzung der Gemeinde Kahl („Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)“ vom 22.10.2025 (in Kraft getreten am 27.10.2025), jeweils in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung.

Gemäß § 5 dieser Satzung können „unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO (...) Abweichungen zugelassen werden“.

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

1. Straßenrechtliche Vorgaben im Randbereich zur Staatsstraße hin

Zur Staatsstraße St 2805 (Alzenauer Straße)hin wird die 20 m breite **Bauverbotszone** nach Artikel 23 Abs. 1 Nr. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) eingezeichnet (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke).

In diesem Bereich dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Dieses Anbauverbot gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs und für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von der öffentlichen Versorgung dienenden Telekommunikationsdiensten erforderlich sind.

Ausnahmen von den Anbauverboten können allenfalls nach den Vorgaben des Artikel 23 Abs. 2 BayStrWG zugelassen werden.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gilt zudem die **Baubeschränkungszone** gemäß Artikel 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG. Demnach dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m (vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) „errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, daß Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind“.

Allerdings darf ein solches Einvernehmen „nur verweigert oder von Nebenbestimmungen abhängig gemacht werden, soweit dies für die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bauabsichten und Straßenbaugestaltung erforderlich ist“.

Dieses Einvernehmen ist allerdings „auch erforderlich, wenn infolge der Errichtung, Änderung oder anderen Nutzung von baulichen Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (...) die Änderung einer bestehenden Zufahrt zu einer Staats- oder Kreisstraße erforderlich würde.“

2. Denkmalschutzrechtliche Vorgaben / Verdachtsflächen

Im Geltungsbereich sind, gemäß Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Aschaffenburg (Fachbereich 14) sowie gemäß der Denkmalliste bzw. dem Bayerischen Denkmalatlas [<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>] (der Online-Version der Bayerischen Denkmalliste), keine Bau- und Bodendenkmäler im Sinne von Art. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) vorhanden.

Allerdings befindet sich im Nahbereich (östlich der Bebauung der östlichen Seite der Straße Lange Hecke, über 70 m östlich des Geltungsbereiches) das Bodendenkmal D-6-5920-0046 „Siedlung der Urnenfelderzeit“.

Gemäß Auskunft des Ref. B IV - Bodendenkmalpflege Ober- und Unterfranken - beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege liegt nach derzeitigem Kenntnisstand im Südosten des Geltungsbereiches eine kleine Teilfläche (Flst.-Nrn. 2965/9 und 3011/13 sowie ein Teil des Flsts. Nr. 3011/7) „im Bereich einer Denkmalvermutung gem. Art. 7 BayDSchG“.

Die Fläche wird daher gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan **nachrichtlich** als **Verdachtsfläche nach Denkmalrecht übernommen**.

Diese Verdachtsfläche ist vorab oder alternativ abbruch- bzw. baubegleitend zu bewerten. Die Fachbehörde empfiehlt daher, innerhalb der abgegrenzten Fläche keine Bodeneingriffe zu planen. Falls dies doch erforderlich werden, so bedürfen diese einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG). Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und die darin formulierten Auflagen sind vor Baubeginn zu erfüllen, bevor die bauseitig notwendigen Bodeneingriffe vorgenommen werden dürfen.

Sollten auf der restlichen Fläche, auf der nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmäler vermutet werden, unerwartet Bodendenkmäler aufgedeckt werden (auffällige Erdverfärbungen, Mauerzüge, Keramikscherben, Glas- oder Knochenfragmente etc.), müssen diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz und / oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden.

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (ohne Festsetzungscharakter)

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standort-eignung, sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Versickerungsanlagen stellen nach § 9 WHG Benutzungen dar und bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG durch die Untere Wasserbehörde beim Landratsamt Aschaffenburg.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

(Konkretere Hinweise dazu sind der „Wasserwirtschaftlichen Betrachtung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens“ (DESOR PLAN D 2025) zu entnehmen, die Anlage zur Begründung ist.)

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden. Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen. Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Träger der Abwasserbeseitigung anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren. Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3. Schutz vor Starkregenereignissen

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, eigenverantwortlich *„im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“* Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf ihr Grundstück.

Gemäß der der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im UmweltAtlas Bayern (Link über: https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm) sind im Bereich der bestehenden Bebauung mehrere Bereiche (violettfarbene Flächen in dieser Karte; s. Auszug in der Abb. 7 in Kap. 6.2 der Begründung) als „Geländesenken und Aufstaubereiche“ dargestellt. Zudem ist der östliche Abschnitt der im Norden des Plangebietes liegenden Industriestraße als „potenzieller Fließweg bei Starkregen“, hier mit „mäßiger Abfluss“ dargestellt, der dann entlang des östlichen Randes des Geltungsbereiches nach Süden abknickt und dort im südlichen Drittel mit der Signatur für einen „erhöhten Abfluss“ belegt ist. Südlich des Geltungsbereiches ist dann ein „starker Abfluss“ im Falle eines Starkregens angegeben [Quelle: s. obige Angabe des Pfades unter der Abb. 7].

Daher wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen. So könnten in den genannten Bereichen ggf. Vorkehrungen (bspw. durch die Bauweise oder in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der nachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

Weitere Informationen dazu können u. a. der Broschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ (2., überarbeitete Auflage vom April 2018; Sonderveröffentlichung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn (Hrsg.)) entnommen werden, in denen verschiedene Themen der Hochwasser- und Starkregenvorsorge bearbeitet und auch konkrete Schutzmaßnahmen erläutert wurden.

4. Löschwasserversorgung

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch die Bauverantwortlichen / die Erschließungsträger zu erbringen.

Gemäß einer Stellungnahme der Brandschutzdienststelle beim Landratsamt Aschaffenburg (Fachbereich 53.2 – Katastrophenschutz / Feuerwehr) vom 01.12.2025 ist „für den betreffenden Planungsbereich“ eine Menge von „bis zu 3.200 l Löschwasser pro Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden“ anzusetzen. „Einzelne Entnahmestellen müssen hierbei mind. 800 l/min Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden abgeben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in ausreichender Anzahl genormte Hydranten zur schnellen und objektnahen Wasserentnahme durch die Feuerwehr vorzusehen. Von den notwendigen Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge, deren Anzahl und Lage, welche sich aus der Bebauung des Grundstücks ergibt, muss ein geeigneter Hydrant in max. 75 m Entfernung erreichbar sein. Geeignet ist ein Hydrant, wenn er in der Lage ist eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min bei einem Fließdruck von mehr als 1,5 bar über zwei Stunden abzugeben“.

Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Gemäß der Empfehlung der o. g. Brandschutzdienststelle ist im Falle von unterirdischen Löschwasserbehältern mit Saugstellen zur Deckung des Löschwasserbedarfes als „Deckungsbereich derartiger Saugstellen (...) ein Radius von max. 200 – 300m“ anzunehmen. „Die Saugstellen müssen für die Feuerwehr geeignet und anfahrbar sein. An den jeweiligen Saugstellen ist eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt zur Bewegungsfläche an der Saugstelle ist mind. nach den Forderungen der DIN 14 090, sowie der Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr, herzustellen“.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Frankfurt / Main) gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

5. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen sind die Vorgaben in Anhang A 2.2.1.1/1 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) sowie die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) anzuwenden. Gemäß einer Abstimmung mit der o. g. Brandschutzdienststelle ist – zum Zwecke der Erreichbarkeit und für wirksame Löscharbeiten durch die Feuerwehr - im Bereich des Wendeplatzes der Theodor-Simoneit- Straße eine Feuerwehrezufahrt auf das Grundstück zu schaffen.

Grundsätzlich sind auch die Vorgaben des Artikels 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für die Feuerwehr sowie Artikel 12 zum Brandschutz, insbesondere zur Vorbeugung der Brandausbreitung und zur Gewährleistung wirksamer Löscharbeiten, zu beachten. Details sind im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens mit der o. g. Brandschutzdienststelle abzustimmen.

6. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Im "Altlastenkataster" (Altlasten- Bodenschutz und Dateninformationssystem - Kataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)) sind aktuell keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen für das Gebiet des Geltungsbereiches eingetragen.

Sollten im Zuge von Erd-Sondierungen und / oder im Rahmen von Abbruch- sowie Neubautätigkeiten Auffälligkeiten bzw. konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, festgestellt werden, sind diese gemäß Art. 1 BayBodSchG (Mitteilungs- und Auskunftspflichten) unverzüglich den zuständigen Stellen (gemäß Art. 10 BayBodSchG den Kreisverwaltungsbehörden, somit dem Landratsamt Aschaffenburg), zu melden.

7. Schutz und Verwertung von Boden

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 („Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“), der DIN 18915 („Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sowie der DIN 19639 („Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“) zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Bei Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die in den §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) geregelten Anforderungen sowie die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten. Auf die seitens der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erarbeitete und den Bundesländern zur Anwendung empfohlene "Vollzugshilfe zu den §§ 6-8 BBodSchV - Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden" wird verwiesen.

Die Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Mantelverordnung (MantelV; mit bundeseinheitlichen Regelungen für die Entsorgungspraxis, durch welche u. a. die Vorgaben der LAGA-Mitteilungen ersetzt wurden) sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu beachten.

8. Beachtung von Vorgaben im Vorfeld von Rückbau- bzw. Abbruch-Arbeiten

Im Vorfeld von geplanten Rückbau- bzw. Abbruch-Arbeiten ist die dazu veröffentlichte Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BLfU) zur Erkundung, Bewertung und Entsorgung kontaminierter Bausubstanz zu beachten: *„Rückbau schadstoffbelasteter Bausubstanz - Arbeitshilfe Rückbau: Erkundung, Planung, Ausführung“* (2019).

(Quelle: https://www.lfu.bayern.de/abfall/schadstoffratgeber_gebaeuderueckbau/arbeitshilfe/index.htm).

In dem unten (unter Pkt. 9) genannten Untergrund-Gutachten sind bereits erste Untersuchungen gemäß den Kriterien der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) erfolgt; diese sind zu berücksichtigen (dazu s. auch Erläuterungen in Kap. 4.3 der Begründung).

9. Beachtung der Aussagen des geotechnischen Gutachtens / sonstige zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Die Aussagen des geotechnischen Gutachtens [GBU GEOLOGIE-, BAU- & UMWELTCONSULT (2025): *Erd- und grundbautechnische Beurteilung. Neubau Logistikhallen „Kopp-Areal“ Alzeanauer Straße, Kahl am Main*. 16.10.2025. Alfter] sind bei sämtlichen Eingriffen in den Untergrund zu beachten.

Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

So sind auch die bereits relativ detaillierten Aussagen des Gutachtens zu den untergrundrelevanten Aspekten bei der Gestaltung von Parkplatz- bzw. Verkehrsflächen (Kap. 8f.), bei der Gründung allgemein (Kap. 9.1 bis 9.6) oder bei der Bauausführung (Kap. 9.7f.) etc. zu berücksichtigen.

Falls die jeweilige Baumaßnahme dies erfordert, sind weitere Untersuchungen zur Erkundung des Untergrundes, auch von Schicht- und Grundwasserverhältnissen etc., durchzuführen.

Über die konkreten gutachterlichen Aussagen hinaus sollten generell aber auch stets die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

10. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Über die Aussagen unter Ziffer 2. in Abschnitt III. des Satzungstextes (s. o., zu der nachrichtlich übernommenen „Verdachtsfläche nach Denkmalrecht“) hinaus sind grundsätzlich die Vorgaben des Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zu beachten. Demnach sind Personen, die ein Bodendenkmal auffinden, *„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 ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen dieses Gesetzes hinzuweisen.

Es obliegt künftigen Grundstückseigentümern, eine grundsätzlich empfohlene geomagnetische Prospektion ggf. zu veranlassen, um die Gefahr eines Baustopps im Falle von Funden auszuschließen.

11. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Empfehlungen und Vorgaben der verschiedenen Merkblätter zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ - wie z. B. das Merkblatt GW 125 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW), das Merkblatt DWA-M 162 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), oder das Merkblatt Nr. 939 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) - sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

12. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung der Grundstückseigner / der Bauverantwortlichen zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheits-erwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Gemeinde Kahl am Main oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

13. Artenschutzrechtlich begründete Erfordernisse / CEF-Maßnahmen

Da für einige Arten von artenschutzrechtlich begründeten und zwingend erforderlichen Maßnahmen eine Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Sicherung durch entsprechende textliche Festsetzungen in einer Satzung fehlt, sind zu deren Sicherung u. a. vertragliche Regelungen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB vorzunehmen.

Zur Sicherstellung ihrer Funktionalität ist die Umsetzung sämtlicher CEF- und sonstiger artenschutzrechtlich begründeter Maßnahmen durch eine fachkundige Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung „ÖBB“).

a) Pflege, Unterhaltung und Monitoring der Sandmagerrasen (CEF-Maßnahme)

Zur Sicherung der Sandmagerrasenbestände sind zeitlich vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - sog. CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality-measures*, übersetzt etwa *Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion*) im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG - durchzuführen.

Die gemäß Ziffer 1.5.2.1 der textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung bereits planungsrechtlich für die Neuanlage bzw. Verlagerung von Sandmagerrasen-Biotopen im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind gemäß den Vorgaben in den Kap. 8.7.3.1 und 8.7.3.2 des o. g. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu pflegen bzw. zu unterhalten, und es ist dazu ein mindestens 5-jähriges Monitoring einzurichten.

Diese Vorgaben sowie die weiteren, dem Kap. 8.7.3f. des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (FIBEG 2026, s. Anlage) dazu entnommenen Hinweise sind im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB vertraglich zu sichern.

In dem dazu erforderlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Kahl am Main und der Kreisverwaltung (Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Aschaffenburg) ist grundsätzlich eine ökologische Baubegleitung festzuschreiben, welche auch die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Standards gewährleistet. Diese vertraglichen Regelungen sind bereits vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

b) Umsiedlung des Maulwurfs (CEF-Maßnahme)

Sobald der in Abb. 22 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (FIBEG 2026, S. 73) gekennzeichnete Bereich mit Maulwurfsvorkommen auf den bestehenden Freiflächen im Norden und Nordwesten des Grundstücks sowie auf einer der zentralen Wiesenflächen von Erdarbeiten oder einer baulichen Maßnahme betroffen ist, sind die dort vorkommenden Individuen (nach der Einholung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung) in ein sicheres und geeignetes Gebiet umzusiedeln.

Diese Maßnahme wird ebenfalls über die oben unter a) genannte vertragliche Regelung gesichert.

c) Kompensation von entfallenden Fledermaus-Quartieren und Vogel-Niststätten

Der Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist gemäß den Angaben des o. g. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Kap. 8.6 und 8.7) auszugleichen.

- Ersatz von Nistkästen für Fledermäuse im Falle gestaffelter Bauabschnitte

Vor Beginn der Brutperiode sind als CEF-Maßnahmen zunächst alle Nester und Fledermausquartiere im betroffenen Bereich (Gebäude und Bäume) durch geeignete Nistkästen im Verhältnis 1:2 für Vögel und 1:3 für Fledermäuse an den Bestandsgebäuden, die ggf. zunächst (in einem 1. Bauabschnitt) noch erhalten werden, zu ersetzen.

- Nachfolgende Kompensation von entfallenden Fledermaus-Quartieren und Vogel-Niststätten

Als Kompensationsmaßnahme (gleichzeitig ebenfalls CEF-Maßnahme) sind im Rahmen der Neubauten (also im Falle einer Neugestaltung in einem Bauabschnitt oder aber in einem 2. und weiteren Bauabschnitten) dann entsprechend die Nistkästen und Fledermausquartiere (im Verhältnis 1:2 für Vögel und 1:3 für Fledermäuse) an den neu errichteten Gebäudeteilen zu erstellen.

Aufgrund des Wegfalls von Niststätten müssen, gemäß den Erläuterungen in Kap. 8.7 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, die folgenden Ersatz-Maßnahmen für entfallende Niststätten für Vögel und Federmäuse gesichert werden (CEF-Maßnahmen):

- Aufhängen von 4 geeigneten Kästen für Meisen an große Bäume in der Umgebung
- Aufhängen von 20 geeignete Kästen für Halbhöhlenbrüter an Fassaden von Gebäuden (für Hausrotschwänze)
- Aufhängen von 12 geeignete Kästen für Höhlenbrüter an Fassaden von Gebäuden (für Haussperlinge).
- Herstellung von 12 künstliche Zwergfledermaus-Quartieren an geeigneten Fassaden von Gebäuden.

Diese Maßnahmen werden ebenfalls über die oben unter a) genannte vertragliche Regelung gesichert.

d) Einhaltung von Fristen für Eingriffe zur Sicherung artenschutzrechtlicher Erfordernisse

- Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, "*Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen*"; zulässig sind allenfalls "*schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen*".

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig).

Allerdings sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven" Jahreszeit (d. h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungsstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

Daher ist, zur Sicherung der Einhaltung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig.

- Auch der Abriss / Rückbau von Gebäuden ist nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig.

Ausnahmen von der Einhaltung der genannten Fristen zum Abriss / Rückbau von Gebäuden sind auf einen begründeten Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde hin, mit deren ausdrücklicher Zustimmung und nur unter folgenden Bedingungen möglich:

- Die Gebäude sind – nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde - unmittelbar vor den Maßnahmen von einem dafür qualifizierten Fachmann auf das Vorkommen von Quartieren, Nestern und Tieren (so v. a. auf Aktivität, Tagesquartiere, Wochenstuben von Fledermäusen und auf die Brut von Hausrotschwänzen, Meisen u.a.) zu untersuchen, um die Tötung geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Störungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ausschließen zu können.
- Sofern entsprechende Quartiere, Nester und Tiere vorhanden sind, müssen die Arbeiten solange zurückgestellt werden, bis die zuständige Naturschutzbehörde über die weitere Vorgehensweise (Umsiedlung, Vergrämung, Wartezeiten o. ä.) zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse entschieden hat.

Die unter d) aufgeführten (und sinngemäß auch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten) Vorgaben entsprechend den ohnehin einzuhaltenden gesetzlichen Bestimmungen, sollten aber in die o. g. vertraglichen Regelungen aufgenommen werden.

14. Abbuchung einer Teilfläche von einem Ökokonto

Die im Grünordnungsplan (TOPOVERDE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR 2026a; s. Anhang A) zur Eingriffskompensation dargelegte Abbuchung der ermittelten Fläche von einem externen Ökokonto (auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 24337/0 in der Gemarkung Großostheim) ist vor Fassung des Satzungsbeschlusses bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Erst mit der Ausbuchungsbestätigung durch die Fachbehörde gilt die Eingriffsregelung als gewahrt.

15. Vollzugsfrist für Kompensationsmaßnahmen sowie sonstige grünordnerische Maßnahmen

Die verbindlichen Begrünungen im Plangebiet und Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Gebrauchsabnahme der Gebäude und Nutzflächen herzustellen. Zur Sicherstellung ihrer Funktionalität ist die Umsetzung dieser Maßnahmen durch eine fachkundige Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung „ÖBB“).

16. Blendfreie Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist - im Sinne der §§ 5 bzw. 22 BImSchG - darauf zu achten, dass es bei Sonnenreflexion zu keinen störenden oder unzumutbaren Blendwirkungen kommt. Dies ist bspw. durch die Verwendung entspiegelter Module, durch die Anpassung der Neigung oder Ausrichtung von Modulen oder die Begrünung oder optische Abschirmung am Rand der Anlage o. ä. zu gewährleisten.

17. Schutz der angrenzenden Waldflächen vor Feuer

In Abhängigkeit von der konkreten Art der künftigen gewerblichen Nutzung wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Karlstadt) - zum Schutz der nördlich des Geltungsbereiches folgenden Waldflächen – darauf hingewiesen, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer, welches weniger als 100 Meter Abstand zum Wald hat, gemäß Art. 17 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG), erlaubnispflichtig sind.

18. Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes im Rahmen von Bauanträgen

Mit einem Bauantrag für Neubau- oder Umbaumaßnahmen im Geltungsbereich ist jeweils ein differenzierter Freiflächengestaltungsplan mit einer Kostenschätzung für sämtliche Maßnahmen vorzulegen und eine Kautions dafür bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Aschaffenburg zu hinterlegen.

Weitere Inhalte eines solchen Planes sollten darüber hinaus sein: Baumbestand, Aufteilung der Wiesen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan; befestigte Flächen einschließlich der Art der Befestigung; Stellplätze; Standorte der Müll- und Wertstoffbehälter, Geländegestaltung an der Grundstücksgrenze etc..

19. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Gemeindeverwaltung Kahl am Main (Abteilung B - Ordnungsamt / Bau und Umwelt, Aschaffener Straße 1, 63796 Kahl a.

Main) eingesehen werden.

Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die DIN Media GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bzw. online über www.dinmedia.de/de) möglich.

V. PFLANZENLISTE FÜR PFLANZFESTSETZUNGEN

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).

Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine **Auswahl der wichtigsten Arten**.

Die Liste ist nicht abschließend.

Wichtig für eine ökologisch wertvolle Pflanzenauswahl ist die weitest mögliche Verwendung von heimischen Gehölzen. Es können aber auch Arten verwendet werden, die dieses Kriterium nicht im strengen Sinne erfüllen. In jedem Fall sollte aber darauf geachtet werden, dass möglichst robuste Arten und Sorten gepflanzt werden, die vor allem durch ihre Blüte und ihre Früchte und / oder sonstige Eigenschaften (z. B. Dornen oder Stachel als Hilfe zum Nestbau; Belaubung o.ä.) einen Teil- Lebensraum (als temporäres Jagd-(Flug- / Brut- / Nist-)Habitat für unsere heimische Fauna (v. a. für Vögel und Insekten) bieten.

Bei sämtlichen Pflanzungen sind die Vorschriften für Abstandsflächen in § 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) – insbesondere zu den jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen - zu beachten.

Die folgenden Pflanzenlisten und Mindestqualitäten sind dem Grünordnungsplan (TOPOVERDE LANDSCHAFTSARCHITEKTUR 2026a; s. Anhang A; dort Kap. 9.1) entnommen.

* standortheimische Arten; auf Ausgleichsflächen ist nur gebietseigene Pflanzenware zulässig

Tabelle 1.1.1 (Bäume im Baugebiet)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Mindest-Qualität
Feldahorn	<i>Acer campestre</i> * i.S.	H 3xv mB 16-18
Südlicher Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>	H 3xv mB 16-18
Gewöhnlicher Judasbaum	<i>Cercis siliquastrum</i>	H 3xv mB 16-18
Purpur-Erle	<i>Alnus x spaethii</i>	H 3xv mB 16-18
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i> *	H 3xv mB 16-18
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>	H 3xv mB 16-18
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	H 3xv mB 16-18
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i> i.S.	H 3xv mB 16-18
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>	H 3xv mB 16-18
Stieleiche	<i>Quercus robur</i> * i.S.	H 3xv mB 16-18
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i> *	H 3xv mB 16-18
Sumpf-Eiche	<i>Quercus palustris</i>	H 3xv mB 16-18
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>	H 3xv mB 16-18
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i> *	H 3xv mB 16-18
Schwarzkiefer	<i>Pinus nigra</i>	H 3xv mB 16-18
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>	H 3xv mB 16-18
Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i> ‚Robin Hill‘	H 3xv mB 16-18
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	H 3xv mB 16-18

Von den in dieser Liste genannten Arten werden einige im Hinblick auf den Klimawandel zugelassen (dazu s. Erläuterung im Grünordnungsplan, hinter dieser Tabelle 1.1.1)

Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen - insbesondere im Randbereich von Stellplätzen, Zuwegungen, Plätzen oder anderen befestigten Flächen - auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, wie sie insbesondere in der GALK-Straßenbaumliste¹ zur Verwendung in Siedlungsräumen, insbesondere im Randbereich von versiegelten bzw. von Verkehrsflächen als 'geeignet' oder 'gut geeignet' für die jeweiligen Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

¹ DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste in der aktuellen Fassung; s. www.galk.de.

Tabelle 1.1.2 (Bäume Sandmagerrasen im Baugebiet)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Mindest-Qualität
Feldahorn	<i>Acer campestre* i.S.</i>	H 3xv mB 16-18
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus i.S.</i>	H 3xv mB 16-18
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>	H 3xv mB 16-18
Sumpf-Eiche	<i>Quercus palustris</i>	H 3xv mB 16-18
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>	H 3xv mB 16-18
Schwarzkiefer	<i>Pinus nigra</i>	H 3xv mB 16-18
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>	H 3xv mB 16-18
Weißbirke	<i>Betula pendula*</i>	H 3xv mB 16-18
Zerreiche	<i>Quercus cerris</i>	H 3xv mB 16-18
Gewöhnliche Kiefer	<i>Pinus sylvestris*</i>	H 3xv mB 16-18

Tabelle 1.2 (Sträucher im Baugebiet)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Mindest-Qualität
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea*</i>	vStr, h 70-90
Hasel	<i>Corylus avellana*</i>	vStr, h 70-90
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna*</i>	vStr, h 70-90
Hainbuche	<i>Carpinus betulus L.*</i>	vStr, h 70-90
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare*</i>	vStr, h 70-90
Felsen-Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	vStr, h 70-90
Rose	<i>Rosa in Arten und Sorten</i>	vStr, h 70-90
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa*</i>	vStr, h 70-90
Feldahorn	<i>Acer campestre*</i>	vStr, h 70-90
Vogelkirsche	<i>Prunus avium*</i>	vStr, h 70-90
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	vStr, h 70-90
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	vStr, h 70-90
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana*</i>	vStr, h 70-90
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	vStr, h 70-90
Weißbirke	<i>Betula pendula*</i>	vStr, h 70-90
Gewöhnliche Kiefer	<i>Pinus sylvestris*</i>	vStr, h 70-90
Gewöhnlicher Besenginster	<i>Cytisus scoparius*</i>	vStr, h 70-90

Tabelle 1.3 (Kletterpflanzen im Baugebiet)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Mindest-Qualität
Kletterhimbeere	<i>Rubus henryi</i>	Co, h 80-100
Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba*</i>	Co, h 80-100
Trompetenblume	<i>Campsis in Arten u. Sorten</i>	Co, h 80-100
Gewöhnliche Jungferrebe	<i>Parthenocissus inserta*</i>	Co, h 80-100
Blauregen	<i>Wisteria in Arten u. Sorten</i>	Co, h 80-100
Weinrebe	<i>Vitis vinifera in Arten u. Sorten wie z.B. Muscat bleu</i>	Co, h 80-100
Kiwi	<i>Actinidia deliciosa in Arten u. Sorten</i>	Co, h 80-100

VI. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Der Bebauungsplan 'Kopp-Areal' überdeckt mit seinem Geltungsbereich an dessen östlichem Rand einen Teilbereich des seit 01.12.1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Lange Hecke'. Dieser Bebauungsplan wird in diesem Teilbereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Kopp-Areal' vollständig ersetzt.
Die nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes 'Kopp-Areal' einbezogenen Flächen des genannten Bebauungsplanes werden von der Planung nicht berührt und bleiben unverändert gültig.
-

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung, bestehend aus dem vorliegenden Satzungstext, der Planzeichnung (u. a. mit den Verfahrensvermerken) und der Begründung und dem Umweltbericht sowie Anlagen, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Gemeinde Kahl am Main überein.

Das für das Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Kahl am Main, den

.....

(Julia Fischer, 1. Bürgermeisterin)

Dienstsiegel
