Bebauungsplan "Am Thomasboden"

Zeichnerische Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
GE	Gewerbegebiet
SO Hoch	Sondergebiet: Hochseilgarten
z.B. 0,6	maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
1,2	maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
GOK	maximal zulässige Gebäudeoberkante in Metern über Normal Null
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
FD, PD, SD	Dachform (Flachdach, Pultdach, Satteldach)
DN_{max}	maximal zulässige Dachneigung in Grad
	öffentliche Verkehrsfläche
F+R	öffentlicher Fuß- und Radweg
P	öffentliche Parkplatzfläche
L	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg / Anliegerweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Versorgungsfläche: Trafostation
	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
	Flächen mit Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
	öffentliche Grünfläche: Sportplatz
	öffentliche Grünfläche: Spielplatz
	öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün
R	öffentliche Grünfläche: Hochwasserretentionsbecken
	öffentliche Grünfläche: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
A1	Bezeichnung der Ausgleichsfläche (z. B. Ausgleichsfläche 1)
	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. textl. Festsetzung 6.2)
	Pflanzgebot Hochstämmiger Baum I./II. Ordnung mit Standortbindung (gem. textl. Festsetzung 6.2)
	Pflanzgebot Hochstämmiger Baum II./III. Ordnung mit Standortbindung (gem. textl. Festsetzung 6.2)
	Pflanzgebot Hochstämmiger Baum I./II. Ordnung ohne Standortbindung (gem. textl. Festsetzung 6.2)

Zeichnerische Hinweise

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan "Brücklein"
	bestehende Flurstücksgrenzen
	Gemarkungsgrenze
905/3	bestehende Flurnummern
	bestehende Hauptgebäude
	bestehende Nebengebäude
	Hochwasserlinie HQ100
18,00 m	Bemaßung
	Bauverbotszone BAB A3 40 m und Baubeschränkungszone 100 m zum Fahrbahnrand / zur Anschlussstellenlast
	Bauverbotszone B13 20 m und Baubeschränkungszone 40 m zum Fahrbahnrand
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Böschung
	Hochwasserretentionsbecken und Ausgleichsfläche auf Gemarkung Randersacker
	Hecke auf Gemarkung Randersacker
177.00	Höhenlinie mit Höhenangabe in m üNN
	vorhandener Brauchwasserbrunnen
	geplante bauliche Anlagen im Sondergebiet

Textliche Festsetzungen
nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Gewerbegebiet
Es wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In den Gewerbegebieten GE1-3 sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (i.S.v. §8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen (i.S.v. §8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Lagerplätze (i.S.v. §8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Autowaschstraßen (i.S.v. §8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (i.S.v. §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Betriebsleiterwohnungen (i. S. v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) in den GE1 und GE2

Im GE3 sind Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 ausnahmsweise zulässig, wenn sie in das Gebäude des Gewerbebetriebes baulich integriert werden sowie bezüglich der Fläche dem Betrieb untergeordnet (max. 10 % der Geschossfläche) sind. Die maximal zulässige Geschossfläche von Betriebsleiterwohnungen beträgt 300 m². Es ist nur eine Betriebsleiterwohnung je Grundstück zulässig. Separate Wohngebäude sind unzulässig.
Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen ist ferner, dass Gefahren aufgrund von Bodenkontamination über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze in der betreffenden Teilfläche des Bauvorhabens ausgeschlossen sein müssen.

1.2 Sondergebiet
Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet: Hochseilgarten gemäß § 11 BauNVO. Im Sondergebiet sind alle für den Betrieb eines Hochseilgartens notwendigen Gebäude und baulichen Anlagen, einschließlich WCs, Imbissen, Büros, Lagern und Stellplätzen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Gewerbegebiet
Die max. zulässige Gebäudeoberkante (GOK) bzw. max. Gebäudehöhe bezieht sich auf „Normal-Null“ und ist dem entsprechend in Metern über Normal-Null (m üNN) festgesetzt. Sie definiert massive Bauteile und darf lediglich durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen, wie Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Lüftungsschächte etc. überschritten werden und max. 3,50 m die Gebäudeoberkante überragen. Untergeordnete Bauteile und technische Anlagen sind zudem von der Fassadenebene um das Maß ihrer Höhe zurückzuversetzen. Die zulässige Gebäudeoberkante darf ferner durch gebäudeunabhängige technische Anlagen wie z. B. Silos um max. 3,50 m überschritten werden.

2.2 Sondergebiet
Die max. zulässige Gebäudeoberkante (GOK) bzw. max. Gebäudehöhe bezieht sich auf „Normal-Null“ und ist dem entsprechend in Metern über Normal-Null (m üNN) festgesetzt. Sie gilt für sämtliche Gebäude und bauliche Anlagen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen
Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird bei Einhaltung von Grenzabständen eine zulässige Baukörperlänge von mehr als 50 m zugelassen.

Im Gewerbegebiet sind die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Im Sondergebiet beträgt die Tiefe der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,25 H.

4. Immissionsschutz
4.1 Anlagenlärm
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE 1 und 2	63 dB(A)	48 dB(A)
GE 3	58 dB(A)	43 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Das Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn das Relevanzkriterium der DIN 45691 eingehalten wird.

4.2 Verkehrslärm
Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume folgende bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln.

Schlafräume sind im Geltungsbereich mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an den erforderlichen Schallschutz entsprechen und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Im Bereich der Flächen mit Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen durch eine lärmschutzorientierte Grundrissplanung sicherzustellen, dass die notwendigen Lüftungsfenster von Aufenthaltsräumen auf der von der B 13 abgewandten West-Seite angeordnet werden oder mit einer kontrollierten schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen sind der Schallimmissionsprognose Y0096/008-02 vom 22.01.2018 zu entnehmen. Daneben sind die möglichen Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.

5. Wasserwirtschaftliche Vorgaben
5.1 Innerhalb der zeichnerisch als von Bebauung freizuhalten festgesetzten Flächen sind jegliche bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Lagerflächen unzulässig. Aufgeständerte Gebäude, die unterhalb des Wasserspiegels des Hundertjährigen Hochwassers (HQ 100, ca. 176,5 m üNN) über keine massiven Bauteile oder Verkleidungen (außer statisch notwendigen Stützen) verfügen, sind im Gewerbegebiet sowie im Sondergebiet ausnahmsweise zulässig. Im Sondergebiet sind zudem mobile Gebäude oder bauliche Anlagen wie z. B. Container welche im Hochwasserfall abtransportiert werden können zulässig. Als Einfriedung sind ausschließlich sockellose Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune zulässig. Massive Zaunpfeiler sind unzulässig.

5.2 Bei der Ausführung von baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet sind statische Erfordernisse (Standsicherheit) für den Hochwasserfall HQ100 (z.B. Strömungsdruck, Wasserdruck, Eisdruck) zu beachten.

5.3 Die Lagerung wassergefährdender Stoffe hat so zu erfolgen, dass sie nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden können und auch nicht auf andere Weise in das Gewässer oder eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können.

5.4 Das im Überschwemmungsgebiet zur Verwendung kommende Auffüllmaterial darf keine Stoffe enthalten, die nachteilige Auswirkungen auf Gewässer haben können. Insbesondere ist auch die Verwendung von beschränkt einsetzbarem Recyclingmaterial auszuschließen. Die in den technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen" vorgegebenen Zuordnungswerte Z 0 dürfen nicht überschritten werden.

6. Grünordnung
6.1 öffentliche Grünflächen
6.1.1 Ausgleichsflächen im Plangebiet
A1 Ausgleichsfläche Nord Teilflächen von Fl.-Nr. 736, 741, 743 - Gmkg. Eibelstadt

Entwicklungsziele:
- Reliefharmonisch modellierte Hochwasserretentionsmulde und Graben mit extensiv genutzten Wiesenflächen und Hochstaudenfluren,
- Baum- und Gehölzgruppen zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets.

Maßnahmen:
- Anlage der Hochwasserretentionsmulde mit flachen, an das Mainvorland bzw. vorhandenen Rangen angepassten Böschungen und abflusslosen Tiefpunkten für die Entwicklung von Röhrichten und Hochstaudenfluren,
- Anlage des Grabens mit flachen, asymmetrischen Böschungen und leicht gewundener Linienführung,
- Ansaat und Entwicklung von artenreichen Wiesenflächen; Verwendung von Saatgut aus gebietseigener Herkunft,
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Behandlung unerwünschter Neophyten in Absprache mit zuständigen Fachbehörden), 1-2 schürige Pflege der Wiesenflächen, Mahd der Röhrichte / Hochstaudenfluren in 1-3jährigem Turnus, jeweils mit Mähgutentnahme,
- Anpflanzungen von Gehölzgruppen (Hochstämmige Bäume, Sträucher aus gebietseigener Herkunft),
- Anlage von Habitatstrukturen für Reptilien und Amphibien (Totholz- und Lesesteinstrukturen) außerhalb des Überschwemmungsbereichs.

A2 Ausgleichsfläche West Mainvorland Teilfläche Fl. Nr. 743, 746 (Gmkg. Eibelstadt)
und
A3 Ausgleichsfläche Südwest Mainvorland Teilfläche Fl. Nr. 751 (Gmkg. Eibelstadt)

Entwicklungsziele:
- Extensiv genutzte, artenreiche Wiesenfläche mit Baumgruppen

Maßnahmen:
- Ansaat und Entwicklung von artenreichen Wiesenflächen; Verwendung von Saatgut aus gebietseigener Herkunft,
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Behandlung unerwünschter Neophyten in Absprache mit zuständigen Fachbehörden), 1-2 schürige Pflege der Wiesenflächen mit Mähgutentnahme,
- Anpflanzungen von Baumgruppen (Hochstämmige (Wild-)Obstbäume, Laubbäume)

A4 Ausgleichsfläche Süd Graben Teilflächen von Fl. Nr. 751 - Gmkg. Eibelstadt

Entwicklungsziele:
- Reliefharmonisch modellierter Graben mit extensiv genutzten Röhrichten, Hochstaudenfluren und randlichen Wiesenstreifen,
- Baumreihe zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets.

Maßnahmen:
- Anlage des Grabens mit flachen, asymmetrischen Böschungen und leicht gewundener Linienführung,
- Ansaat und Entwicklung von artenreichen Wiesenflächen; Verwendung von Saatgut aus gebietseigener Herkunft,
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Behandlung unerwünschter Neophyten in Absprache mit zuständigen Fachbehörden), 1-2 schürige Pflege der Wiesenflächen, Mahd der Röhrichte / Hochstaudenfluren in 1-3jährigem Turnus, jeweils mit Mähgutentnahme,
- Anpflanzung einer Baumreihe

A5 Ausgleichsfläche Südost - Retentionsmulde am Lindelbach Teilfläche von Fl. Nr. 734 - Gmkg. Eibelstadt

Entwicklungsziele:
- Reliefharmonisch modellierte Hochwasserretentionsmulde und Graben mit extensiv genutzten Wiesenflächen und Hochstaudenfluren,
- Baum- und Gehölzgruppen zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets

Maßnahmen:
- Anlage der Hochwasserretentionsmulde mit flachen, an das Gelände angepassten Böschungen und abflusslosen Tiefpunkten für die Entwicklung von Röhrichten und Hochstaudenfluren,
- Ansaat und Entwicklung von artenreichen Wiesenflächen; Verwendung von Saatgut aus gebietseigener Herkunft,
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Behandlung unerwünschter Neophyten in Absprache mit zuständigen Fachbehörden), 1-2 schürige Pflege der Wiesenflächen, Mahd der Röhrichte / Hochstaudenfluren in 1-3jährigem Turnus, jeweils mit Mähgutentnahme,
- Anpflanzungen von Gehölzgruppen (Hochstämmige Bäume, Sträucher aus gebietseigener Herkunft),Anlage von Habitatstrukturen für Reptilien und Amphibien (Totholz- und Lesesteinstrukturen) außerhalb des Überschwemmungsbereichs

6.1.2 Gebietsexterne Ausgleichsfläche
Zuordnung der externen Ausgleichsfläche Nord / Randersacker A6 (Teilfläche Fl. Nr. 1662 - Gmkg. Randersacker)

Entwicklungsziele:
- Reliefharmonisch modellierte Hochwasserretentionsmulde mit extensiv genutzten Wiesenflächen und Hochstaudenfluren,
- Baum- und Gehölzgruppen, Hecken zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets

Maßnahmen:
- Anlage der Hochwasserretentionsmulde mit flachen, an das Gelände angepassten Böschungen und abflusslosen Tiefpunkten für die Entwicklung von Röhrichten und Hochstaudenfluren,
- Modellierung von flach geneigten Bodenwellen (bis 1,5 m Höhe) außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Mains,
- Ansaat und Entwicklung von artenreichen Wiesenflächen; Verwendung von Saatgut aus gebietseigener Herkunft,
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Behandlung unerwünschter Neophyten in Absprache mit zuständigen Fachbehörden), 1-2 schürige Pflege der Wiesenflächen, Mahd der Röhrichte / Hochstaudenfluren in 1-3jährigem Turnus, jeweils mit Mähgutentnahme,
- Anpflanzungen von Gehölzgruppen und Hecken(Hochstämmige Bäume, Sträucher aus gebietseigener Herkunft)

6.2 Pflanzgebote
- Hochstämmige Bäume I./II. Wuchsordnung auf öffentlicher Fläche mit Standortbindung; Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Auswahlliste, Mindestqualität H, 3 x verschult, STU 16-18 cm.
- Hochstämmige Bäume II./III. Wuchsordnung auf öffentlicher Fläche mit Standortbindung; Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Auswahlliste, Mindestqualität H, 3 x verschult, STU 16-18 cm.
- Hochstämmige Bäume I./II. Wuchsordnung auf privaten Grundstücken, ohne Standortbindung, mindestens 1 Stück pro 750 m² Grundstücksfläche, Bindung nach Arten gemäß Auswahlliste, Mindestqualität H, 3 x verschult , STU 16-18 cm.
- Hochstämmige Bäume I./II. Wuchsordnung auf privater Fläche als Baumreihe mit Standortbindung entlang der westlichen Grundstücksgrenze des GE1 und des Fuß- und Radweges, Bindung nach Arten und Stückzahl gemäß Auswahlliste, Mindestqualität H, 3 x verschult, STU 16-18 cm.
- Hecke mit Festsetzung der Mindestpflanzreihen Bindung nach Arten gemäß Auswahlliste. Mindestqualität Str, 2 x verschult, H 60 - 100 cm

Die festgesetzten Pflanzungen und sonstigen Vegetationsflächen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

6.3 Vollzugsfristen
6.3.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der öffentlichen Erschließung abzuschließen.

Ausgleichsmaßnahmen, die als Ausgleich für die Errichtung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz erforderlich werden, sind spätestens 1 Jahr nach Errichtung der jeweiligen Sportanlagen nachzuweisen.

6.3.2 Sonstige Anpflanzungen
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude bzw. Fertigstellung der zugehörigen Anlage zu vollziehen.

6.4 Artenschutz
6.4.1 Rodung von Gehölzen
Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. zulässig. Bäume, die als Quartier für Fledermäuse und „in Höhlen brütende Vögel“ dienen können, sind ausschließlich in der Zeit von 15.09.- 15.10. zu entfernen. Zuvor sind die Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen durch Fachpersonal zu untersuchen. Bei Feststellung ist Ihnen Gelegenheit und Angebot zur Flucht zu geben oder sie sind umzusiedeln.

6.4.2 Baufeldräumung
Die Baufeldräumung ist ausschließlich in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. zulässig. Die Baufeldräumung ist außerhalb dieser Zeit möglich, wenn zuvor die betreffenden Flächen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung in diesem Zustand gehalten werden, oder eine artenschutzkundige Fachkraft vor Baubeginn keine aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten feststellt.

6.4.3 Fensterflächen Glasfassaden
Werden Fensterflächen vorgesehen, die das Vogelschlagrisiko signifikant erhöhen (z. B. bei größeren Fensterflächen, in denen sich Vegetation spiegelt) sind Gegenmaßnahmen wie z. B. Gardinen, Vorhänge oder (nur für Vögel sichtbare) in die Fenster integrierte Silhouetten oder Markierungen zu ergreifen.

6.4.4 Zauneidechse
Anlage von je 1 Totholz- und Lesesteinstruktur (2 Stück à 10 m x 5 m) als Ersatzversteck im Randbereich der Rückhaltemulden vor Beseitigung bestehender möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Süden und Norden des Plangebiets. Vorhandene (mögliche) Lebensstätten (Spalierobstwiese und Rangen im Norden) nach und nach in Richtung der Ersatzverstecke mit heller undurchsichtiger Folie abdecken zwischen 1.10. bis 1.05. oder 1.08. bis 15.08. außerhalb der Fortpflanzungszeit. Danach ist eine Baufeldräumung möglich.

6.4.5 Beleuchtung
Vermeidung von Streulicht, gezielte Punktbeleuchtung auf Fassaden- und Verkehrsflächen.

6.5 Auswahlliste Gehölze
6.5.1 Hochstämmige Bäume
(S) Verwendung als Straßenbaum im öffentlichen Straßenraum auch in ähnlichen, stadtklimatoleranteren Arten und Sorten.

1. Wuchsordnung	
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn (S)
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn (S)
Betula pendula	- Birke
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde (S, z. B. “Rancho”, “Greenspire”,...)
Tilia tomentosa	- Silber-Linde (S, z. B. “Brabant”)

2. Wuchsordnung	
Acer campestre	- Feld-Ahorn (S, z. B. “Elsrijk”)
Alnus spaethii	- Purpur-Erle (S)
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus spec. pennsylvanica)	- Amerik. Esche (S, z. B. F. angustifolia, F.
Ginkgo biloba	- Ginkgo (S, in Sorten)
Gleditsia triacanthos	- Christusdorn (S, z.B. “Shademaster”, “Skyline”)
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum (S)
Ostrya carpinifolia	- Hopfenbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche (S, z. B. “Plena”)
Pyrus calleryana “Chanticleer”	- Stadtbirne
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere (S, z. B. „Brouwers“)
Sorbus torminalis	- Elsbeere
Ulmus spec.	- Ulme (S, z. B. “Dodoens”, “Regal”,…)

3. Wuchsordnung	
Acer monspessulanum	- Französischer Ahorn
Amelanchier spec.	- Felsenbirne
Crataegus spec.	- Weißdorn (S, z. B. C. x carrierei,…)
Fraxinus ornus	- Manna-Esche
Malus spec.	- Zierapfel (S, z. B. M. tschonoski,…)
Prunus spec. .	- Zierkirschen
Magnolia kobus	- Magnolie
Prunus spec.	- Zierkirschen

Außerdem hochstämmige Obstbäume (Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge, Mispel, Mirabelle,….), Speierling, Walnuss.

6.5.2 Auswahlliste Sträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Crataegus spec.	- heimische Weißdorn-Arten
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	- Liguster
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rosa spec.	- heim. Heckenrosen
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix spec.	- heimische Strauchweidenarten
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

(Verwendung in Ausgleichsflächen aus verbindlichem Herkunftsgebiet: Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken)

7. Hochwasserretentionsbecken
Die Hochwasserretentionsbecken müssen zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen und Auffüllungen vollständig hergestellt sein. Sie sind dauerhaft zu erhalten, freizuhalten und die Funktionsfähigkeit sowohl der Becken, als auch der Durchlässe (mit den Verschlüssen) ist regelmäßig zu überprüfen.

8. Örtliche Bauvorschriften
Metalldächer mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind mit einer Beschichtung auszuführen.
Flachdächer ab 20 m² Fläche sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % zu begrünen. Als Flachdächer gelten alle Dächer mit einer Dachneigung bis zu 3 %.

Textliche Hinweise

1. Überschwemmungsgebiet
Teilbereiche des Geltungsbereichs liegen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Main, Gewässer I. Ordnung, geplante Anlagen sind hier nach Art. 61 und teilweise auch nach Art. 59 BayWG zu begutachten. Verloren gegangener Retentionsraum ist zeit- und ortsnah auszugleichen. Durch Baumaßnahmen darf der Abfluss des Mains gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht verschlechtert werden. Deshalb dürfen über die bestehende Uferlinie hinaus keine Einbauten vorgenommen werden. Bezogen auf den Wasserstand bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis ist der Retentionsraumverlust zu ermitteln, der gegebenenfalls gegenüber den bestehenden Verhältnissen eintritt. Dieser Retentionsraumverlust ist zeitgleich und wertgleich (bezogen auf die Wirksamkeit bei Hochwasserereignissen) auszugleichen. Ein gegebenenfalls dafür notwendiges rechtliches Verfahren wäre rechtzeitig bei der Rechtsbehörde zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass in amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen entsprechend (hochwassersicher usw.) gelagert bzw. gesichert werden müssen und dass solche Anlagen, z. Bsp. Behälter größer 1.000 Liter (z. Bsp. Heizöl, WGK 2) prüfpflichtig sind vor Inbetriebnahme durch Sachverständige nach WHG/ VAwS. Die Errichtung neuer Heizöllagerstätten bzw. -anlagen ist im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. §78c WHG verboten.

2. Schutz vor Hochwasser
Der Pegel eines hundertjährlichen Hochwassers HQ100 liegt bei 176,15 bis 176,45 m üNN und somit in Teilen über dem natürlichen Gelände des Geltungsbereiches. Es wird empfohlen, diesem Wert zur Höheneinstellung des Gebäudes einen Freibord von 50 cm hinzuzufügen. Weiterhin wird empfohlen, die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (OK FFB) auf eine Höhe von mind. 177,00 m üNN einzustellen. Es wird empfohlen, im Rahmen der persönlichen Risikovorsorge auf Kellergeschosse zu verzichten, oder Kellergeschosse auftriebssicher und mit wasserdichten Außenbauteilen herzustellen.
Es können auch größere Hochwasser als das den Ermittlungen zugrunde gelegte HQ100 auftreten, die Grundstückseigentümer haben sich eigenständig über das jeweilige Hochwasserereignis zu informieren.

3. Bauverbotszone
Auf § 9 Abs. 1 und 2 FStrG wird verwiesen. Demnach sind Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art sowie Abgrabungen und Auffüllungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen und bis zu 20 m bei Bundesstraßen unzulässig. Zudem bedürfen Genehmigungen baulicher Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen bis zu 40 m einer Zustimmung der obersten Landesbaubehörde.

4. Karstgebiet
Das Plangebiet ist als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft.

5. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Beim Auffinden von Bodendenkmälern gilt der Art. 8 BayDSchG:

Art.8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Altlasten
Auf dem Fl. Nr. 770/2 befand sich eine ehemalige Sand- und Kiesgrube. Bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich ist mit verunreinigtem Bodenmaterial zu rechnen.

7. Werbeanlagen / Beleuchtungsanlagen / Pflanzungen
Innerhalb der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen muss Werbung, sofern diese auf Verkehrsteilnehmer der B13 oder der A3 ausgerichtet werden soll, den Vorgaben der Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht entsprechen.

Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung) sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der A3 und der Anschlussstelle nicht geblendet werden können.

Bei Neupflanzungen sind die Vorgaben der RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) unter Berücksichtigung bestehender oder geplanter passiver Schutzsysteme zu beachten.

8. Leitungen Telekom + MFN / Baumpflanzungen
Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK - Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die bestehenden Versorgungseinrichtungen der Mainfranken Netze GmbH dürfen nicht beeinträchtigt werden und müssen falls erforderlich gesichert werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insb. Abschnitt 3, zu beachten.

Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

9. Löschwasser / Hydranten
Die Stadt Eibelstadt ist nur für den öffentlichen Brandschutz zuständig.
Die Stadt Eibelstadt stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes maximal 96 cbm Löschwasser pro Stunde auf gewerblichen Grundstücken, sowie in Sondergebieten, bereit. Sollte durch ein Bauvorhaben mehr Löschwasser benötigt werden, muss dieses durch eine vorhabenbezogene Lösung durch den Bauherren selbst bereitgestellt werden. Für alle weiteren Gebiete gemäß Paragraph 1 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauNVO stellt die Stadt Eibelstadt 49 cbm Löschwasser pro Stunde bereit.

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen und mit einem DIN - DVWG - Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

Auf die maximal zulässige Gebäudehöhe für den Nachweis des ersten und zweiten Flucht- und Rettungsweges nach Art. 31 Abs. 3 BayBO wird hingewiesen. Hier ist im Einzelfall die zuständige Feuerwehr im Rahmen der Baunachweisführung (Brandschutznachweis) auf Leistungsfähigkeit und Ausrüstungsumfang zu bewerten.

10. Immissionsschutz
Der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente durch den Bauherrn erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

11. Schutz des Mutterbodens
Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.

12. Entwässerung
Die Entwässerung der B13 und ihrer Einrichtungen darf nicht beeinträchtigt werden. Die bestehende Straßenentwässerung ist unverändert zu belassen. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden.

Verfahrensvermerke

A) Der Stadtrat der Stadt Eibelstadt hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

B) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2018 bis 09.04.2018, sowie erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.08.2018 bis 17.09.2018 ausgelegt.

C) Die Stadt Eibelstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 06.11.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.06.2018, redaktionell geändert am 06.11.2018 als Satzung beschlossen.

Eibelstadt, den ....

(Siegel)

....
(Schenk, 1. Bürgermeister)

D) Der Bebauungsplan wurde am 07.11.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eibelstadt, den ....

(Siegel)

....
(Schenk, 1. Bürgermeister)

Stadt Eibelstadt
Bebauungsplan "Am Thomasboden"

M 1 : 1.000

aufgestellt: 28.07.2015 geändert: 23.01.2018 geändert: 19.06.2018 red. geändert: 06.11.2018	bearbeitet: Wegner/Röhl gezeichnet: Röhl geprüft: Wegner
WEGNER STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de
Dietz und Partner Landschaftsarchitekten BDLA	Martin Beil Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Engenthal 42 97725 Elfershausen Tel. 09704/6021-80 Fax 09704/7275 info@dietzpartner.de http://www.dietzpartner.de/