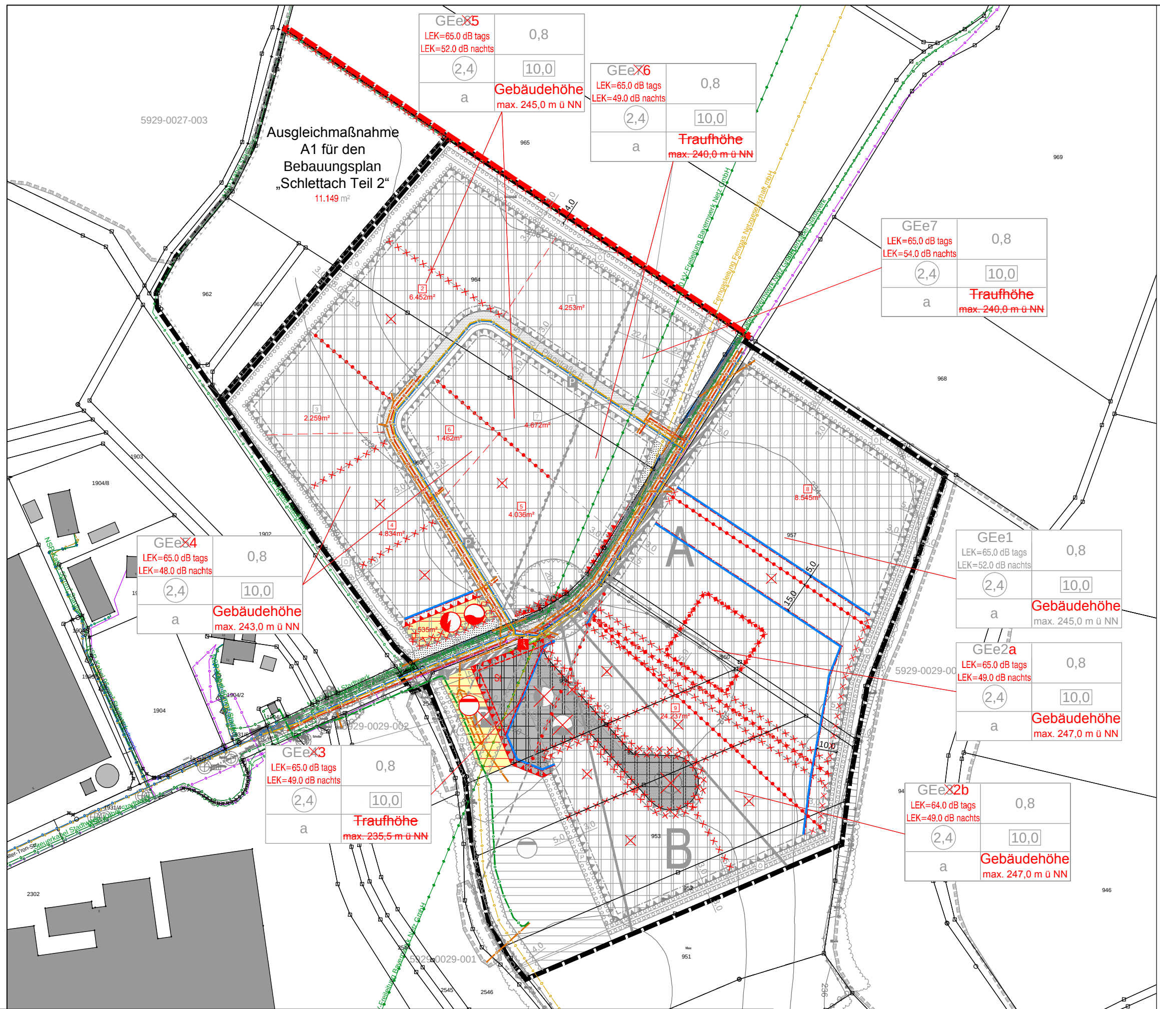
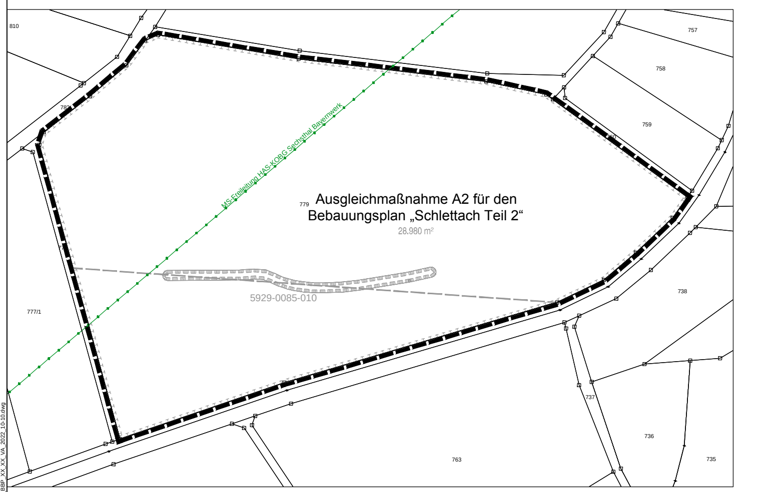


Eingriffsbebauungsplan und Ausgleichsbebauungsplan A1
Gemarkung Prappach



Ausgleichsbebauungsplan A2 Gemarkung Prappach

3_SB_001_A_BBP_XX_XX_VA_2022_10-10.dwg

I PRÄAMBEL

Die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art 2. des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung
B) Grundflächenzahl GRZ
C) Geschossflächenzahl GFZ
D) Baumassenzahl
E) Bauweise
F) max. Gebäudehöhe über NN

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

GEe – Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO mit Einschränkung (e) hinsichtlich Lärmkontingentierung

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 – Grundflächenzahl GRZ
(2,4) – Geschossflächenzahl GFZ
[10,0] – Baumassenzahl BMZ

4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a – abweichende Bauweise
Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatzfläche/Parken
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: gemeinsamer Geh- und Radweg
- best. Wirtschaftsweg
- gepl. Anwandweg

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität
- Abwasser
- Wasser, Zweckbestimmung hier: gepl. Löschwasserbehälter unterirdisch (300m³)

7.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Oberirdisch (Strom (110 kV-Freileitung Bayernwerk Netz GmbH))
- Unterirdisch (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekom)
- Unterirdisch geplant (Strom, Gas, Wasser, Schmutzwasser, Regenwasser)

8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öff. Grünflächen

9.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- best./gepl. Entwässerungsgraben/-mulde

10.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Abs. 6 BauGB)
- ~~Anpflanzen: Bäume~~
- best. Gehölze
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: Biotop mit Nummer

11.0 Sonstige Planzeichen

- St – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB); hier: private Stellplätze und Verkehrswege (St)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB), hier: Emissionskontingentierung nach DIN 45691 für GEe1, GEe2a, GEe2b, GEe3, GEe4, GEe5, GEe6 und GEe7
- GEe1 LEK = 65,0 dB tags LEK = 52,0 dB nachts – Emissionskontingente nach L_{EK} nach DIN 45691
- Richtungssektor (Schallemissionsansatz)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB), hier: Arbeitsbereich Mast Nr. 5 110 kV-Freileitung Bayernwerk Netz GmbH, Ferngasleitung Ferngas Netzgesellschaft mbH
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- X X X X – Wegfall von Planzeichen im Rahmen der 1. Änderung

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- 13 – vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- 957 – Flurstücksnummer
- 5 – Parzellennummer
- Grenzsteine
- 234 – Höhenschichtlinie (Meterlinie)
- vorhandene Flurgrenzen
- geplante Grundstücksgrenze
- Begrenzung der zu erbringenden Ausgleichsfläche
- 5,0 – Bemaßung

IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkungen (e) hinsichtlich Lärmkontingentierung (siehe Punkt 8.0) festgesetzt.
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke. Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenfalls nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-~~21, 18, 19~~ BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4

Baumassenzahl (BMZ): 10,0

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäudelänge wird auf max. 200 m begrenzt. Ab Gebäudelängen von über 40 m sind in mindestens diesem Abstand räumliche Gliederungen entlang der Fassade vorzusehen.

3.2 Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Innerhalb der Baugrenzen gelten folgende Höhenfestsetzungen:
GEe1: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 245,0 m über NN nicht überschreiten.
GEe2a: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 247,0 m über NN nicht überschreiten.
GEe2b: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 247,0 m über NN nicht überschreiten.
~~GEe3: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 243,0 m über NN nicht überschreiten.~~
GEe4: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 243,0 m über NN nicht überschreiten.
GEe5: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 245,0 m über NN nicht überschreiten.
~~GEe6: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 245,0 m über NN nicht überschreiten.~~
~~GEe7: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 240,0 m über NN nicht überschreiten.~~

GEe3, GEe6 und GEe7: Innerhalb der Baubeschränkungszone der 110-kV-Freileitung bestehen Höhenbeschränkungen durch die Bayernwerk Netz GmbH. Demnach ist die maximal zulässige Höhe aller Vorhaben innerhalb dieses Bereiches zwingend mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen und festzusetzen.

5.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 ~~Abs. 6~~ BauNVO sowie Art. 47 und 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

5.1 Die Mindestzahl der Stellplätze richtet sich nach den allgemein geltenden Rechtsvorschriften, in diesem Fall die Satzung der Stadt Haßfurt über die Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sowie für Erhebung von Ablösungsbeträgen bei nicht vorhandenen Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung der 1. Änderungssatzung vom 09.04.2014.

5.2 Private Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie nur über das jeweilige Grundstück angefahren werden können.

5.3 Auf den einzelnen Bauparzellen sind mindestens 10 % der Kfz-Stellplätze mit einer Elektroladestation zu versehen, die den Anforderungen als Normal- oder Schnellladepunkt für Elektroautos gemäß Ladesäulenverordnung (LSV) entspricht.

5.4 Auf den einzelnen Bauparzellen sind mindestens 20 % der Fahrradabstellplätze mit einer Elektroladestation zu versehen.

5.5 Die Befestigung von Stellplätzen für PKW und LKW ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es wasserrechtliche Belange notwendig machen. Diese sind entsprechend nachzuweisen.

6.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Neue Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

7.1 Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:
- Flachdächer bis max. 5°
- Pultdächer bis max. 15°
- Satteldächer bis max. 20°

7.2 Die Verwendung von glänzenden Metallflächen für Fassadenverkleidung und Dacheindeckung ist nicht zulässig.

7.3 Bei der Dacheindeckung sind schwermetallhaltige Materialien, von denen das Oberflächenwasser direkt abgeleitet wird, nicht zulässig.

7.4 Begrünte Dachflächen sind zulässig.

7.5 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf Dachflächen und an den Fassaden zulässig. Dabei ist mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtungen sicherzustellen, dass die Straßenverkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.

8.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ wurde durch das Ingenieurbüro IBAS eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Das schalltechnische Gutachten, i.d.F. vom 10.04.2019 sowie die Fortschreibung i.d.F. vom 07.10.2022 sind der Begründung als Anlage beigefügt.
Gemäß dieser wurde folgendes festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in Dezibel	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
GEe1	65	52
GEe2a	65	49
GEe2b	64	49
GEe3	65	49
GEe4	65	48
GEe5	65	52
GEe6	65	49
GEe7	65	54

Für den im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B mit dem Ursprung (UTM 32) x = 610343 und y = 5544229 erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$.

Richtungssektor k (Nord ≙ 0°)	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB für Richtungssektor	
	Tag	Nacht
A (165° - 137°)	2	2
B (137° - 165°)	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

9.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

9.1 Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Eine allseitige Eingrünung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft ist sicherzustellen. Als Randeingrünung ist eine 3-reihige Baum-Strauch-Hecke aus Heistern und Sträuchern der Artenlisten 1 und 3 zu pflanzen.

9.2 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Bei Neuansaaten ist ausschließlich standortgerechtes und heimisches Saatgut zu verwenden.
Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist auf öffentlichen Freiflächen nicht zulässig.
~~Für die im Plan dargestellten zu pflanzenden Bäume sind Gehölze der Artenliste 2 zu verwenden. Vom Standort kann abgewichen werden.~~

9.3 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Je angefangene 500 m² versiegelte Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter, klein- bis großkroniger Laubbaum in Hochstammqualität zu pflanzen und zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Es sind Gehölze der Artenliste 1 und 2 zu verwenden.

Entlang der Grundstücksgrenzen zum jeweiligen Nachbargrundstück ist eine 3-reihige Strauchhecke anzulegen. Es sind die Gehölze der Artenliste 3 zu verwenden. Die Pflanzbindung ist durch qualifizierte Freiflächengestaltungspläne nachzuweisen.

9.4 Pflegemaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Stückzahl festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Für die restlichen Pflanzungen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

9.5 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten

Artenliste 1: Großkronige Laubgehölze
Pflanzmindestgröße : Hochstamm, 3xv, STU 10/12; Verpflanzter Heister, h 125/150

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnussbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste 2: Klein- bis mittelkronige Laubgehölze
Pflanzmindestgröße : Hochstamm, 3xv, STU 10/12

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Artenliste 3: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken
Pflanzmindestgröße : Str 2xv, h 60-100

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornel-Kirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Crataegus spec.	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa spec.	Rose
Sambuca nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum spec.	Schneeball

Artenliste 4: Fassadenbegrünung
Vitis in Sorten
Clematis in Sorten
Hedera in Sorten
Rosa in Sorten
Spalierobst in Sorten

9.6 Vollzugsfristen
Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahmen abzuschließen. Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Baumaßnahmen herzustellen.

9.7 Pflanzabstände
Bei allen Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts zu berücksichtigen.

10.0 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. ~~15,~~ 20 und 25 BauGB)

Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 45.973 m², abzüglich der öffentlichen Eingrünungsmaßnahmen von mind. 5 m Breite ist somit ein Bedarf von 39.640 m² auszugleichen.
Dieser ist als externer Ausgleich auf der Ausgleichsfläche A1, welche die Flurstücke 961, 962 und Teilflächen der Flurstücke 960, 964 ~~und 965~~ in der Gemarkung Prappach umfasst sowie auf der Ausgleichsfläche A2, einer Teilfläche des Flurstücks 779 Gemarkung Prappach zu erbringen.
Die Fläche A1 misst 11.149 m² und wird zum Teil als extensives Grünland und zum Teil als intensiver Acker genutzt. Das Flurstück der Fläche A2 hat eine Gesamtgröße von 39.950 m², wovon 28.980m² für den Ausgleich herangezogen werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:

Externe Ausgleichsmaßnahme A1:
- Anlage eines Waldrandes gemäß der Artenliste 3, dreireihig gepflanzt mit Übergang von der Strauch- in die Krautflur
- Anlage von 10 punktuellen Strukturen (Stein- oder Holzhaufen) als Lebensraum für wärmeliebende Tierarten: Die Stein-/Holzhaufen sind mit jeweils einem Volumen von mind. 2 - 3 m³ entlang des neu zu entwickelnden Waldrandes anzulegen. Das verwendete Gesteinsmaterial muss ca. 80 % Korngröße von 20 bis 40 cm aufweisen. Zudem sind die Stein- oder Holzhaufen mind. 80 bis 100 cm tief einzugraben und sollen mind. 80 cm über den Erdboden hinaus ragen.
- Aufbereitung der Flächen und Ansaat mit einer autochthonen Regiosaatgutmischung oder durch samenhaltiges Schnittgut aus vergleichbaren, möglichst nahe gelegenen Standorten

Externe Ausgleichsmaßnahme A2:
- Aufbereitung der Flächen und Ansaat mit einer autochthonen Regiosaatgutmischung oder durch samenhaltiges Schnittgut aus vergleichbaren, möglichst nahe gelegenen Standorten
- Pflanzung von 12 alten, an den Standort angepassten Obstgehölzen
  Pflanzung in der Reihe mit Abstand 10 m, Abstand zwischen den Reihen 15 m, es ist ein Pflanzabstand von 7 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten
- Anlage einer ca. 150 m langen Benjeshecke im Abstand von ca. 50 m nördlich parallel zur Bestandshecke, mit autochthonem Schnittgut aus der Umgebung und Gehölzen der Artenliste 3

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind bei den Gehölzpflanzungen die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers zu berücksichtigen. Eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Anlage 1 des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Ausführungsplanung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen.

Pflegemaßnahmen:
- Ein- bis zweischürige Mahd im Jahr zur Entwicklung eines artenreichen, - extensiv genutzten Grünlandes. Das Mahdgut ist abzufahren. Auf einen Erhalt von einem mindestens 50 cm breiten Saumbereich um Stein- oder Holzhaufen sollte geachtet werden. Es dürfen jährlich nur Teilbereiche um einen Stein-/Holzhaufen gemäht werden. Jegliche Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist auf den Ausgleichsflächen untersagt. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bei fachgerechter Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen kann ein Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt werden, sodass auf der Ausgleichsfläche A1 ca. 10.670 m² und die restlichen rund 28.980 m² auf der Ausgleichsfläche A2 kompensiert werden können. Der Kompensationsbedarf ist somit vollständig abgedeckt.

11.0 Vermeidungs- und vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sieht zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG folgende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor:
V1: Erhalt und Schutz der bestehenden Heckenstrukturen
V2: Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Gehölze
V3: Erhalt und Schutz der Grünsäume entlang der Wegränder
V4: Zeitliche Begrenzung und Vergrämung für Eingriffe in Böschungen und Wegränder
V5: Absuchen der Böschungen und Wegränder durch Biologen vor Eingriff
V6: Zeitliche Begrenzung der Baumaßnahmen
CEF1: Anlegen von Blühstreifen und Lerchenfenster
Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Maßnahmen ist der Anlage 7 zu entnehmen.

12.0 Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauGB)

Die Befestigung der Parkplätze ist mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberem Oberflächenwasser) zulassen.
Wasserdurchlässige Beläge werden wie folgt definiert: Versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind nach dem gültigen "Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen" der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der „Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen und zu unterhalten. Sie dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.
Alternativ ist das Oberflächenwasser auch breitflächig in die privaten Grünbereiche abzuleiten und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommt (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

Für die Außengebietsentwässerung ist eine öffentliche Entwässerungsmulde anzulegen, welche an den bestehenden Entwässerungsgraben anschließt. Aufgrund des zusätzlichen Abflusses ist ein ausreichender Gerinnequerschnitt des bestehenden Entwässerungsgrabens herzustellen.

13.0 Beleuchtung, Werbeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 14 BayBO)

13.1 Beleuchtungs- und Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes sind so zu errichten, dass Straßenverkehrsteilnehmer auf öffentlichen Straßen nicht geblendet werden.

13.2 Beleuchtungsanlagen dürfen nicht nach Süden hin ausgerichtet werden, um die am Rande des Planungsgebietes bestehende Gärtnerei hinsichtlich der dort vorhandenen steuerbaren Kulturen nicht zu beeinträchtigen.

14.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 11 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

14.1 Zäune im Schutzzonenbereich der 110-kV-Freileitung sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z.B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

14.2 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.

Entlang von Stützmauern sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 5,50 m zulässig. Die Einfriedungshöhe ergibt sich dabei aus der Stützmauer und der Einzäunung.

15.0 Stützmauern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BayBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

V HINWEISE

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (§ 8 BayDSchG)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

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, aufgrund 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.

2.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.

3.0 110-kV-Freileitung

Alle Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen, die innerhalb der Schutzzone der 110kV-Freileitung liegen oder unmittelbar daran angrenzen dürfen nur in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH ausgeführt werden. Die Bauantragsunterlagen sind der Bayernwerk Netz GmbH zwecks Stellungnahme vorzulegen.
Krananlagen dürfen nur so errichtet werden, dass sie nicht in den Schutzzonenbereich der 110kV-Freileitung hineinragen. Andernfalls ist eine Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH erforderlich.

Darüber hinaus verweist die Bayernwerk Netz GmbH in Ihrer Stellungnahme vom 13.09.2022 auf folgende Punkte:

Der Pflanzung von Hochstämmen kann die Bayernwerk Netz GmbH innerhalb der Schutzzone der 110-kV-Freileitung nicht zustimmen. Außerhalb der Schutzzone sollten Hochstämme so angesiedelt werden, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. Die Bayernwerk Netz GmbH empfiehlt deshalb, dass nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften gepflanzt werden. Die Auswahl der Pflanzen sollte mit der Bayernwerk Netz GmbH, unter Benennung der maximalen Wuchshöhe ausgehend von der EOK, angegeben in Meter über Normalnull, abgestimmt werden.

Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Die maximal möglichen Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungszone sind für jedes Objekt gesondert mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Vorsorglich weist die Bayernwerk Netz GmbH darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eis- und Schneelasten von den Leiterseilen und den Masttraversen (seitlicher Ausleger) abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Die Bayernwerk Netz GmbH bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen, Gebäuden und Solarmodulen. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen (z. B. von Staub oder Wasserdampf) in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u. U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung bittet die Bayernwerk Netz GmbH diese Sachlage zu berücksichtigen.

Die Bestands- und Betriebssicherheit der Hochspannungsfreileitungen muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können.

Firmen, die im Schutzbereich der Leitung arbeiten, müssen im Vorfeld ihrer Tätigkeit die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Leitungen, unter Angabe der bestehenden Höhe über Normalnull anfragen.

In diesem Zusammenhang verweist die Bayernwerk Netz GmbH auf die von den Bauberufsgenossenschaften herausgegebenen Richtlinien „Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen“ und auf die Unfallverhütungsvorschrift Bauarbeiten (DGUV Vorschrift 3, §7, Tabelle 4) der Berufsgenossenschaften.

4.0 20-kV-Kabel

Die Bayernwerk Netz GmbH bittet in Ihrer Stellungnahme um die Beachtung der folgenden Punkte im Bereich von 20-kV-Kabeln.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich des 20-kV-Kabels ist unbedingt eine Leitungsauskunft erforderlich. Hier werden Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen gegeben.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

5.0 Unterirdische Versorgungsleitungen

Für unterirdische Versorgungsleitungen gelten die Schutzbestimmungen der jeweiligen Versorgungsträger.

6.0 Ferngasleitung

Die Ausweisung privater Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifen ist gemäß Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 29.08.2022 grundsätzlich möglich.
Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von ≥ 1 m auszulegen. Die Leitungseigentümerin behält es sich vor, für die Überfahrungsbereiche der Rohrleitung(en) eine rechnerische/technische Überprüfung durch einen Sachverständigen einzuholen, die als Ergebnis Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen ergeben kann. Detaillierte Planunterlagen sind der PLEdoc GmbH zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

7.0 Lage im (ggf. beschränkten) Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Haßfurt - Schweinfurt

Die Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde weist darauf hin, dass das Plangebiet im (ggf. beschränkten) Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Verkehrslandeplatzes Haßfurt – Schweinfurt liegt.

8.0 Katastertechnische Sicht der Koordinaten der Grenzpunkte

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt weist aus katastertechnischer Sicht darauf hin, dass die Koordinaten der Grenzpunkte im nördlichen und östlichen Bereich fotogrammetrisch bestimmt wurden und somit nur eine Genauigkeit im Dezimeterbereich aufweisen. Für genauere Planungen, bzw. vor einem eventuellen Ausbau ist daher eine Überprüfung und Verbesserung durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zu empfehlen.

9.0 Georisiken

Das Bayerische Landesamt für Umwelt teilt in seiner Stellungnahme vom 30.08.2022 mit, dass im Plangebiet keine konkreten Georisiken bekannt sind. Der Untergrund besteht allerdings aus Myophorienschichten, die potenziell Gips enthalten können. Sollte noch Gips vorhanden sein, sind unterirdische Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr nicht auszuschließen.

10.0 Altlasten

Das Landratsamt Haßberge weist in seiner Stellungnahme vom 13.09.2022 darauf hin, dass keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altlasten im Planungsbereich vorliegen. Sollten bei durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge - Staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

11.0 Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“

Die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“ wurden durch die farblich dargestellten Änderungen und Ergänzungen der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung überarbeitet. Die übrigen schwarz-weiß dargestellten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2“ behalten somit weiterhin ihre Gültigkeit.

VI VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ in der Fassung vom 18.07.2022 hat in der Zeit vom 10.08.2022 bis 09.09.2022 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ in der Fassung vom 18.07.2022 hat in der Zeit vom 10.08.2022 bis 09.09.2022 stattgefunden.

4.0 Die aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen fortgeschriebenen Verfahrensunterlagen i. d. F. vom 30.09.2022 wurden vom Stadtrat mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 10.10.2022 anerkannt und dem weiteren Verfahren zugrunde gelegt.

5.0 Zu dem Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ in der Fassung vom 30.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . bis . . . . beteiligt.

6.0 Der Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ in der Fassung vom 30.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . bis . . . . öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am . . . . ortsüblich bekannt gemacht.

7.0 Die Stadt Haßfurt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom . . . . die 1. Änderung Bebauungsplan „Schlettach Teil 2“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . als Satzung beschlossen.

8.0 Die Bebauungsplansatzung wurde am . . . . ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird mit Begründung, DIN 45691 vom Dezember 2006 (Geräuschkontingentierung), „Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V.) und „Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. –FLL- (Ausgabe 2018) seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Haßfurt, den . . . .
Stadt Haßfurt

Werner
Erster Bürgermeister

Nr.	Änderungen	geänd. Autor	gepr. Autor
A.	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB und Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	30.09.22 has	30.09.22 mas

Projekt:
Stadt Haßfurt
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Landkreis: Haßberge

Leistungsphase: **Entwurf**

Planinhalt:	Plan-Nr.:	Maßstab: m, cm
1. Änderung Bebauungsplan "Schlettach Teil 2"	SB 001	
	Anlage: gez. has 03.2022	
	Proj.Nr.: 186745-13 gepr. mas 07.2022	

Vorhabensträger:
Datum . . . . Unterschrift

Entwurfsverfasser:
18.07.2022
Datum . . . . Unterschrift

Stadt Haßfurt
Hauptstraße 5
97437 Haßfurt

BAURCONSULT
ARCHITEKTEN . INGENIEURE
Adam-Opel-Straße 7 . 97437 Haßfurt . T +49 9521 696 0