Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 GE b — Beschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO.
Siehe hierzu textliche Festsetzungen B. 1.

1.2 GRZ = 0,8 — Grundflächenzahl max. 0,8 zulässig (§ 20 BauNVO und § 17 BauNVO, sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.3 BMZ = 3,5 — Baumassenzahl max. 3,5 zulässig
(§ 21 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.4 FH / GH max. 12 m — Firsthöhe / Gebäudehöhe maximal 12,00 m zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

2. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

2.2 a — Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
Siehe hierzu textliche Festsetzungen B. 3.

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

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

4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

4.2 Pflanzung Hochstamm ohne Standortbindung gem. C 2.1.

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

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

5.2 Öffentlicher Rad- und Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

5.3 Wirtschaftsweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

5.4 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

5.5 Sichtdreieck
Der Bereich der Sichtdreiecke ist von baulichen Einrichtungen, parkenden Fahrzeugen, Aufwuchs und sonstigen Sichtbehinderungen zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

5.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).

6.2 Elektrizität, hier Trafostation.

6.3 Abwasser (Standort wird noch festgelegt)

6.4 Flachen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser; natürlich gestaltete Retentionsmulden, schematische Darstellung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

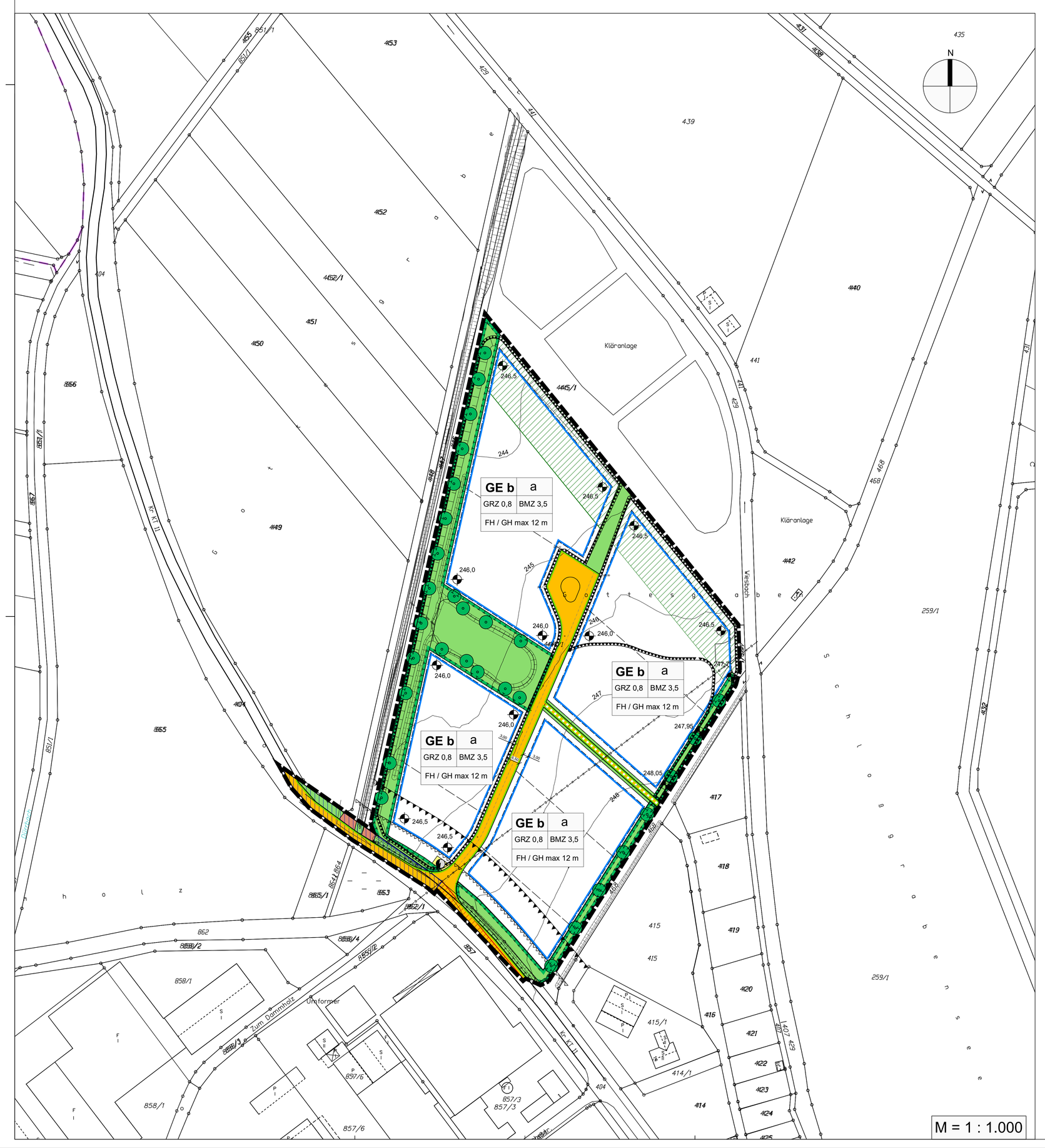
7. Sonstige Planzeichen

7.1 246,5 — festgesetzte Mindestauffüllhöhe
hier z.B. 246,5 m über NHN (§ 9 Abs. 3 BauNVO).

7.2 Umgrenzung der festgesetzten Auffüllung

7.3 Grenze des Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

7.4 Baumfallgrenze
In diesen Bereichen sind keine dauerhaften Aufenthaltsräume oder Arbeitsplätze von Personen zulässig.



B. Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsbeschränkung (§ 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

Für die beschränkten Gewerbegebietsflächen GE b sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.
Ebenfalls nicht zulässig ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, soweit es sich hier nicht um Handelseinrichtungen im Zusammenhang mit gewerblichen und handwerklichen Betrieben handelt, sowie die Errichtung von Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

2. Gebäudehöhe

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die festgesetzte Mindestauffüllungshöhe bzw. in den Bereichen in denen keine Mindestauffüllungshöhe festgesetzt ist, das natürliche Gelände anzunehmen.
Als oberer Bezugspunkt gilt der obere Abschluss der jeweiligen baulichen Anlagen.

3. Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist die Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, wobei bei einer Grenzbebauung oder beidseitigen Grenzbebauung auf den seitlichen Grenzabstand verzichtet werden kann.
Es dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m errichtet werden, wenn mindestens alle 50,00 m eine Unterbrechung der Fassade durch Nischen oder Versprünge mit einer Mindesttiefe von 2,00 m und einer Mindestlänge von 5,00 m oder durch Gebäudeversätze von mindestens 2,00 m erfolgt.
Dies gilt auch bei einer beidseitigen Grenzbebauung, soweit die aneinander gebauten Baukörper zusammen eine Länge von mehr als 50,00 m ergeben.

4. Dachgestaltung (Art. 81 BayBO)

Die Errichtung der Dächer ist mit einer Dachneigung 0° bis 35° zulässig.
Folgende Dacheindeckungen sind zulässig:
- im Farbspektrum rot bis ziegelrot sowie grau bis anthrazit,
- in transparenten jedoch nicht spiegelnden Materialien
- in Form einer Dachbegrünung.

5. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (Art. 81 BayBO)

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.
Die Errichtung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist nur in Verbindung mit Gebäuden, betriebsspezifischen Anlagen oder Einrichtungen, Parkplatzflächen oder auf Böschungsflächen zulässig.

6. Gebäudegestaltung (Art. 81 BayBO)

Als Materialien für die Fassadenverkleidung sind Putz, Porenbeton, transparente Werkstoffe wie z.B. Glas, Holz, Steinverkleidungen, Trapezbleche oder Plattenwerkstoffe aus Metall, Schichtstoff oder mineralischen Materialien zulässig.
Eine Begrünung der Fassaden durch geeignete Kletterpflanzen oder sonstige Begrünungselemente ist zulässig und wird empfohlen.
Verkleidungen, z.B. aus Metall, Glas, oder Schichtstoffen sind in abgetönten und nichtspiegelnden Materialien und Farbtönen auszuführen.
Stark glänzende Fassadenelemente sind nicht zulässig.
Holzverkleidungen sind in natürlichen Holztönen oder in gedeckten Erdfarben zulässig.
Transparente Fassadenelemente sind in nicht spiegelnder Form auszuführen.

7. Versiegelung von Betriebsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Oberflächen von Bereichen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. deren Lagerflächen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung von auslaufenden Stoffen oder Tropfrückständen ausgeschlossen werden kann.
Ebenso ist sicherzustellen, dass entsprechend kontaminiertes Oberflächenwasser nicht ungereinigt dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.
Gleiches gilt für Flächen auf denen ein regelmäßiger LKW Verkehr anzunehmen ist.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude sind in der Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäudefassade unterzuordnen und in Abstimmung mit der Gestaltung der Gebäudefassade zu entwickeln. Die Fläche der Werbeanlage darf maximal 20 % der betroffenen Gebäudefassade in Anspruch nehmen und den Baukörper in der Höhe nicht überschreiten.
Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie grelle Farben sind unzulässig.
Beleuchtungen von Werbeanlagen sind im Zeitraum von 23:00 Uhr bis 06:00 Uhr unzulässig (siehe auch B Textliche Festsetzung Nr. 13).

9. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die vorgesehenen Gewerbegrundstücke müssen eine Mindestgröße von 1000 m² haben.

10. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

11. Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die erforderlichen Flächen für Parkplätze für Betriebspersonal, Firmen- und Kundenfahrzeuge sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

12. Böschungen und Geländeveränderungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)

Auffüllungen über das bestehende oder festgesetzte Gelände hinaus sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1:2 angelegt werden.
Zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen ist grundsätzlich ein Abstand von mindestens 1,00 m zum Böschungsfuß einzuhalten, soweit keine der gemäß der zeichnerischen Festsetzungen A 6.4. hierfür ausdrücklich festgesetzten Bereiche betroffen sind.
Stützmauern, Mauerscheiben oder ähnliche Abstützeinrichtungen mit einer Höhe von mehr als 0,75 m entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen mindestens 2,00 m vom Rand dieser Verkehrsfläche abzurücken.
Stützmauern zu angrenzenden gewerblichen Grundstücken dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

13. Lichtverschmutzung / Ausrichtung der Außenbeleuchtung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es ist eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein.
Sie dürfen sich nur bis max. 60°C aufheizen.
Der Abstrahlwinkel ist innerhalb des Grundstückes nach unten zu richten. Eine Abweichung des Strahlwinkels zur Senkrechten ist bis maximal 50° zulässig.
Die zu verwendenden Leuchtmittel müssen eine warmweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen. Geeignet ist z.B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Die Höhe des Lichtmastes ist auf maximal 3 m zu beschränken.
Fest installierte oder mobile Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt oder aufgebaut werden, dass eine Blendwirkung auf angrenzende Grundstücke oder die Kreisstraße KT 11 unterbleibt.
Im Zeitraum von 23:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist eine dauerhafte Ausleuchtung des Grundstückes zu unterlassen. Eine Außenbeleuchtung in diesem Zeitraum ist nur noch anlassbedingt, z.B. bei einer Warenanlieferung, zulässig.

C. Grünordnerische Festsetzungen

1. Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird folgendes festgesetzt:

1.1 Pflanzung standortgerechter und autochthoner Laubbaum-Hochstämme:
Je 1.500 m² versiegelter Fläche ist ein Laubbaum-Hochstamm oder Obstgehölz zu pflanzen (Mindestqualität H. 3xv, 18-20, Vorkommensgebiet 5.1).
Die Gehölzauswahl richtet sich nach der Artenliste (siehe C Nr. 3).

2. Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 a BauGB wird folgendes festgesetzt:

2.1 Autochthone Baumpflanzung gem. Artenliste: Bäume (siehe C Nr. 3).
Mindestqualität Bäume: H 3xv StU16-18.
Anzahl und Standort gemäß der Darstellung im Bebauungsplan.
Mindestens 1,5 m Abstand zum Wirtschaftsweg.

2.2 Ansaat von artenreichem Extensivgrünland auf öffentlichen Grünflächen (50% Blumen/Kräuter, 50% Gräser) mit autochthonem Saatgut (USG 11).
Pflege: 1-2 schürige Mahd, Entfernen des Mahdgutes nach 2-3 Tagen.
Mahdverzicht zwischen Anfang März bis Ende August.
Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide

2.3 Strauchpflanzung entlang des Wirtschaftsweges Fl.Nr. 468
Autochthone Strauchpflanzung gem. Artenliste: Sträucher.
Mindestqualität für Sträucher: vStr. 100-150.
Nur vereinzelt eingestreute Gruppen pflanzen.
Es ist ein Pflanzabstand von 1,5 - 2,0 m einzuhalten.
Mindestens 1,5 m Abstand zum Wirtschaftsweg.

3. Pflanzenliste

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edelkastanie
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur subsp. robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Gewöhnliche Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

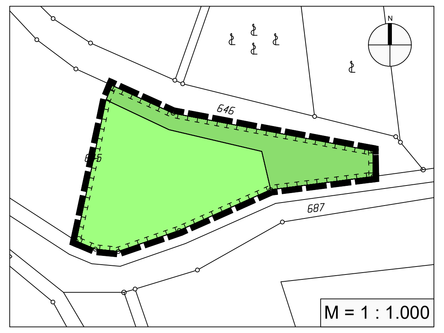
Liste ist mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.

Zulässig ist die Verwendung von gebietseigenen (autochthonen) Sorten, hier Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 gemäß Angaben des Bundesamts für Naturschutz.

Ebenfalls zulässig sind Obstbaum-Hochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)
Siehe Sortenliste: „Regionaltypische Kernobststorten im Raum Bayerischer Untermain & Spessart"; Zusammenfassung und Sortenlisten aus dem Diversitätsprojekt der Regierung von Unterfranken 2019 bis 2022

4. Externe Ausgleichmaßnahmen

4.1 Externe Ausgleichsfläche (auf einer Fläche von ca. 0,3 ha der Fl.Nr. 645 Gemarkung Wiesenbronn) für den Eingriff in Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche zur Pflanzung von mesophilen Gebüschen

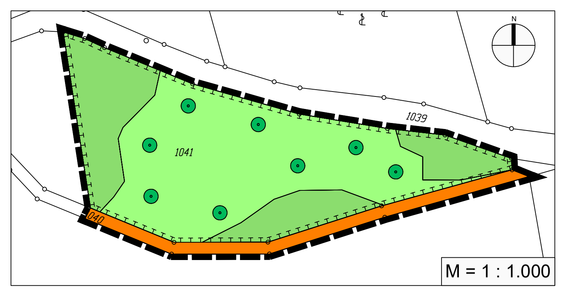
extensiv genutztes, artenreiches Grünland

4.1.1 Entstehen sollen mesophile Hecken im Komplex mit mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland.

4.1.2 Herstellungsmaßnahmen:
Grünland: Ansaaten sind mit autochthonen, artenreichen Saatgutmischungen (USG 11; mind. 30% Kräuteranteil; 50% Blumen und 50% Gräser) durchzuführen, sofern keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen.
Sträucher: Pflanzung mesophiler Gebüsche in zwei Reihen entlang der nördlichen Grenze, Zwischenabstand mind. 2 m, Breite des Streifens max. 7 m; lückige Anpflanzung im Osten der Fläche um nach Aufwuchs die Pflege zu ermöglichen. Arten nach Pflanzenliste (siehe C Nr. 3).
Mindestqualität für Sträucher: vStr. 100-150.
Zwischen der Bepflanzung und den Wegflächen ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.

4.1.3 Pflegemaßnahmen:
Pflege: Ein- bis zweischürige Mahd mit Entfernung des Mahdgutes, zwischen Juni und September.
Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
Die Gehölze sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten.
Das Zurückschneiden der Gehölze darf nur außerhalb der Vogelschutzzeiten, von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden.
Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

4.2 Externe Ausgleichsfläche (auf einer Fläche von ca. 0,66 ha der Fl.Nr. 1041 Gemarkung Wiesenbronn) für den Eingriff in Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche zur Pflanzung von mesophilen Gebüschen

extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Planzung von Einzelbäumen

Abbau von Zaun

4.2.1 Entstehen sollen mesophile Hecken im Komplex mit mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland und Einzelbäumen mit Rückbau des Zaunes im Süden der Fläche.

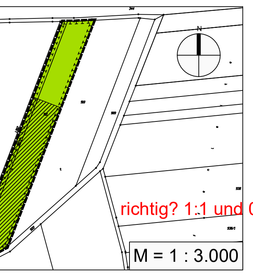
4.2.2 Herstellungsmaßnahmen:
Grünland: Ansaaten sind mit autochthonen, artenreichen Saatgutmischungen (USG 11; mind. 30% Kräuteranteil; 50% Blumen und 50% Gräser) durchzuführen, sofern keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen.
Sträucher: Pflanzung mesophiler Gebüsche in mehreren Reihen, Zwischenabstand mind. 2 m; lückige Anpflanzung um nach Aufwuchs die Pflege zu ermöglichen. Arten nach Pflanzenliste.
Mindestqualität für Sträucher: vStr. 100-150.
Bäume: Pflanzung von Einzelbäumen nach Plandarstellung. Arten nach Pflanzenliste (siehe C Nr. 3).
Mindestqualität Bäume: H 3xv StU16-18.

4.2.3 Pflegemaßnahmen:
Pflege: Ein- bis zweischürige Mahd mit Entfernung des Mahdgutes, zwischen Juni und September.
Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
Die Gehölze sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten.
Das Zurückschneiden der Gehölze darf nur außerhalb der Vogelschutzzeiten, von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden.
Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

5. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

5.1 Ausgleichsflächen (Fl.Nr. 911 und 911/1 Gemarkung Wiesenbronn zur Förderung der Feldlerche (ca. 1 ha)

Für den Bebauungsplan "Am Wiesbach" sind für die Aufrechterhaltung des Erhaltungszustandes der Feldlerche folgende vorgezogene Maßnahmen durchzuführen:



Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche zur Erstellung einer Blühbrache mit standortspezifischer Segetalvegetation

Anrechnung der CEF-Maßnahme (ca. 0,6 ha)

5.1.1 Entstehen soll eine Blühbrache mit standortspezifischer Segetalvegetation (vgl. LfU (2014): PIK, "2.1.1. Maßnahmen der extensiven Ackernutzung" bzw. insb. "2.1.3 Maßnahmen zur Schaffung artspezifisch geeigneter Habitate in Ackerlebensräumen").

5.1.2 Herstellungsmaßnahmen:
Lückige Aussaat mit autochthoner, artenreicher Saatgutmischung (USG 11), sofern keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen.
Erhalt von Rohbodenstellen; reduzierte Saatgutmenge zur Erzielung eines lückigen Bestandes
Bei streifiger Umsetzung: Breite von mind. 20 m, keine Anlage in genutzten Fahrgassen

5.1.3 Pflegemaßnahmen:
Kein Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmittel sowie keine mechanische Unkrautbeämpfung.
Verzicht auf Bewässerung, Kalken und Mulchen.
Keine Mahd, Bodenbearbeitung und kein Befahren zwischen dem 15.03. und 01.09.
Striegelverzicht im Frühjahr.
Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

D. Artenschutz

1. Baufeldbeschränkung

1.1 Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.

1.2 Das Baufeld, inkl. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen bleibt auf die Eingriffsfläche beschränkt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Plangebietes ist zu vermeiden.

2. Bauliche Vermeidungsmaßnahmen

2.1 Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.

3. Ausgleichsflächen

3.1 Festgesetzte Ausgleichsflächen sind von baulichen Anlagen, Lagernutzungen und Versiegelung freizuhalten und wenn nötig gegen Beeinträchtigungen zu schützen.

4. Vermeidungsmaßnahme Vögel

4.1 Vor Abschieben des Oberbodens muss sichergestellt sein, dass keine aktuellen Bruten bodenbrütender Vogelarten auf der Fläche vorhanden sind.

4.2 Das Entfernen der vorhandenen Vegetation sowie ein Entfernen des Oberbodens ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit der Vögel zulässig. Eine Schwarzbrache ist zeitnah zum Baubeginn herzustellen und bis Baubeginn zu erhalten.

4.3 Für das Entfernen der Vegetation oder der Entfernung des Oberbodens zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt.

E. Nachrichtliche Übernahmen

1. Grund- und Fremdwasser

Anfallendes Druck- oder Schichtenwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Es ist vielmehr getrennt, ggf. über die Oberflächenwasserkanäle und die Retentions- und Rückhaltemulden, abzuleiten.

2. Versickerungsfördernde Maßnahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 55 Abs. 2 und § 63 Wasserhaushaltsgesetz)

Bereiche, in denen nicht mit Lkw-Verkehr zu rechnen ist, bzw. in denen von einer geringen Verschmutzung ausgegangen werden kann, sind mit versickerungsfähigen Oberflächen zu versehen.
In Bereichen, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen gemäß § 64 WHG umgegangen wird, ist eine Vollversiegelung der betroffenen Oberfläche vorzusehen. Der Ablauf von Oberflächenwasser aus diesen Flächen und dessen Versickerung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überdachung oder dichte Wasserhaltung) auszuschließen.

3. Oberflächenwasserableitung
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz)

a) Das anfallende Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von gering verschmutzten Flächen, welche nicht von Lkw befahren werden, sind in die festgesetzten Retentions- und Rückhaltemulden bzw. den Regenwasserkanal einzuleiten (ggf. unter Zwischenschaltung eines Regenwasserbehälters).

b) Für stärker verschmutztes Oberflächenwasser (z.B. aus stark bzw. mit Lkw befahrenen Flächen) ist eine Einleitung in den Kanal für verschmutztes Oberflächenwasser sicherzustellen, um so eine Reinigung des verschmutzten Oberflächenwassers zu gewährleisten und dieses anschließend dem natürlichen Wasserkreislauf zuführen zu können.

4. Denkmalschutz / Anzeigepflicht
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Art.8 Abs.2 BayDSchG)

Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden (Art.8 Abs.1 BayDSchG).
Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen.

5. Oberbodenabtrag

Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme, soweit keine bauliche Nutzung vorliegt, wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§§ 6 - 8 BBodSchV und DIN 19731) zu behandeln und vorrangig örtlichen Landwirten zum Wiedereinbau an anderer Stelle zur Verfügung zu stellen.
Aufgrund der eher niedrigen Bodenqualitäten im Planungsbereich ist darauf zu achten das durch den Wiedereinbau keine Abwertung der Bodenqualität im Bereich des Wiedereinbaus erfolgt.
Bei den Verwertungsmöglichkeiten für darüber hinaus anfallenden Aushub sind die rechtlichen und materiellen Anforderungen (z.B. §§ 6 - 8 Bundesbodenschutzverordnung, Verfüllleitfaden, Ersatzbaustoffverordnung sowie Depl1) zu beachten.
Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.

6. Rettungswege

Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen ist erforderlich, dass gem. Art. 31 BayBO die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sind.

F. Hinweise

1. 246,9 — Höhenschichtlinien
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. 1345/10 — Flurnummer z.B. 1345/10
4. Bestehender Flurweg (keine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB)
5. Bestehendes Gebäude
6. Bestehende Böschungen / bestehender Graben
7. Bestehende Schmutzwasser-Druckleitung, zum Rückbau vorgesehen
8. 15.00 — Bemaßung

9. Entwässerungsplanung

Die Entwässerungsplanungen der Privatgrundstücke sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Gemeinde Wiesenbronn zur Prüfung zu übergeben, um so die Einhaltung der entwässerungstechnischen Vorgaben überwachen zu können.

10. Löschwasserversorgung

Bei einer Ansiedlung eines Betriebes mit einer höheren Brandgefahrenklasse kann die Notwendigkeit einer Bereitstellung von zusätzlichem Löschwasser in Form eines Löschwasserbehälters erforderlich werden. Dies ist dann durch den jeweiligen Betrieb sicherzustellen.

11. Schmutzwasserableitung

Betriebe die in Spitzenzeiten einen höheren Schmutzwasserausstoß als 3600 l / h, bezogen auf einen Hektar Grundstücksfläche, besitzen, müssen eine entsprechende Rückhaltung des Schmutzwasserausstoßes vorsehen.
In solchen Fällen ist eine Einzelfallprüfung im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich.

12. Oberflächenwasserbehandlung / Gestaltung der Retentions- und Rückhalträume

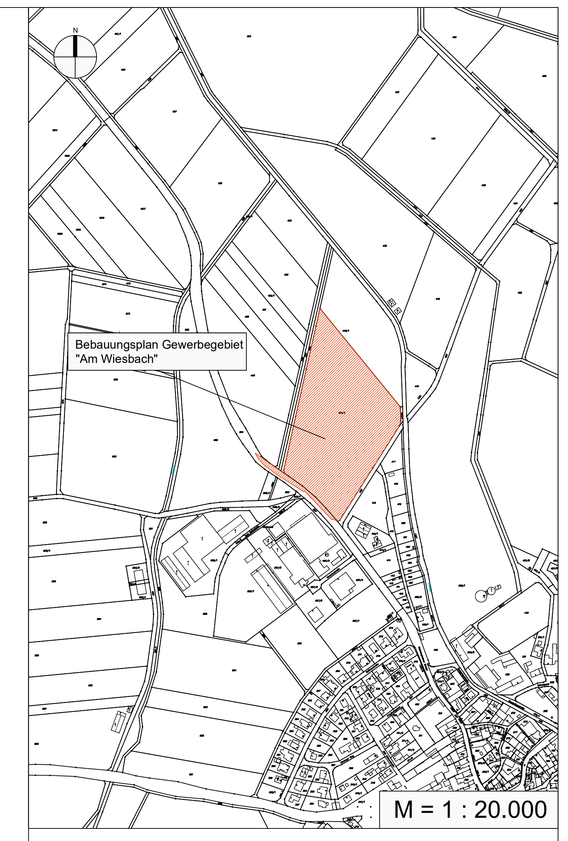
Die Retentions- und Rückhaltemulden gemäß Bebauungsplan sind mit unterschiedlichen Breiten und Tiefen anzulegen und untereinander zu verbinden.
Sämtliche Muldenverläufe sind durch unterschiedliche Böschungsneigungen naturnah auszubauen.
Die geplanten Rückhalträume sind im Rahmen der Erschließungsplanung und dem Wasserrechtsverfahren nachzuweisen.
Oberflächenwasser aus den Außenbereichen muss ebenfalls über das Graben- und Muldensystem abgeleitet werden.

13. Schutz vor Oberflächenwasserabfluss

Gebäudeöffnungen sind entsprechend über dem bestehenden bzw. geänderten Gelände anzuordnen oder anderweitig durch geeignete Maßnahmen oder Einrichtungen vor Schäden durch niederschlagsbedingte Oberflächenwasserabflüsse zu schützen.

14. Straßenböschungen

Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschunge und / oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.
Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Wiesenbronn hat in der Sitzung vom 10.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Wiesbach" (An der Kläranlage) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2024 hat in der Zeit vom 16.12.2024 bis 31.01.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.11.2024 hat in der Zeit vom 16.12.2024 bis 31.01.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Wiesenbronn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan "Am Wiesbach" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wiesenbronn, den .....

(Siegel)

.....
Ulrike Paul, 1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt:

Wiesenbronn, den .....

(Siegel)

.....
Ulrike Paul, 1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Am Wiesbach" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Großlangheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

Wiesenbronn, den .....

(Siegel)

.....
Ulrike Paul, 1. Bürgermeisterin

Gemeinde: Wiesenbronn
Kreis: Kitzingen

Bebauungsplan für das Gewerbegebiet

"Am Wiesbach"
mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Auktor INGENIEUR GmbH

Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.i-auktor.de | Mail info@i-auktor.de

Bearbeitung: Öchsner
Prüfung: Rehbein / Heil
Wie23-0002

Datum: 25.11.2024
Änderung: 14.07.2026