



Ausgleichsbebauungsplan A2 Gemarkung Prappach, M 1:1000

IPRÄMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schletlach Teil 2“ erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/62/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenbaus in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 885, BayRS 2152-1-8), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2016 (GVBl. S. 523)

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. Traufhöhe 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 Lärmkontingierung

- 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
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatze/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

- 7.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- Oberirdisch (Strom 110 kV-Freileitung Bayernwerk Netz GmbH)
Unterirdisch (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekom)

- 8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- off. 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. Entwässerungsraben/-mulde

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

- 11.0 Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 12.0 Sonstige Planzeichen**
- Umgrünung 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)

- 13.0 Sonstige Planzeichen**
- Umgrünung 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)

- 14.0 Sonstige Planzeichen**
- Umgrünung 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)

- 15.0 Sonstige Planzeichen**
- Umgrünung 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)

- 16.0 Sonstige Planzeichen**
- Umgrünung 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)

- 17.0 Sonstige Planzeichen**
- Umgrünung 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)

- 18.0 Sonstige Planzeichen**
- Umgrünung 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)

- 19.0 Sonstige Planzeichen**
- Umgrünung 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)

- 20.0 Sonstige Planzeichen**
- Umgrünung 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)

- 21.0 Sonstige Planzeichen**
- Umgrünung 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)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- 13 vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- 957 Flurstücknummer
- 5 Parzellennummer
- 234 Grenzsteine
- 234 Höhengschichtlinie (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 Lärmkontingierung (siehe Punkt 8.0) festgesetzt.

- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 und 21 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 20 m sind in mindestens diesem Abstand räumliche Gliederungen entlang der Fassade vorzusehen.

- 4.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**
- Innerhalb der Baugrenzen gelten folgende Festsetzungen:
GEe1: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 245,0 m über NN nicht überschreiten.
GEe2: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 254,0 m über NN nicht überschreiten.
GEe3: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 243,0 m über NN nicht überschreiten.
GEe4: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 245,0 m über NN nicht überschreiten.
GEe5: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 243,0 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.

- 5.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
- Die Mindestzahl der Stellplätze richtet sich nach den allgemeinen geltenden Rechtsvorschriften, in diesem Fall die Satzung der Stadt Haßfurt über die Ermittlung des Stellplatzbedarfes bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sowie für Erhebung von Abzugsbeiträgen bei nicht vorhandenen Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung der 1. Änderungssatzung vom 09.04.2014.

- 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)**
- Die Verwendung von glänzenden Metallflächen für Fassadenverkleidung und Dachendeckung ist nicht zulässig. Bei der Dachendeckung sind schwermetallhaltige Materialien, von denen das Oberflächenwasser direkt abgeleitet wird, nicht zulässig. Begrenzte Dachflächen sind zulässig.

- 8.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Für den Bebauungsplan „Schletlach Teil 2“ wurde durch das Ingenieurbüro IBAS eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Das schalltechnische Gutachten, i.d.F. vom 10.04.2019 ist der Begründung als Anlage beigefügt. Gemäß diesem wurde folgendes festgesetzt:

Teilfläche	Emissionskontingent L _{eq} in dB (A)	
	Tag (6,00 Uhr - 22,00 Uhr)	Nacht (22,00 Uhr - 6,00 Uhr)
GEe1 und GEe2	65	52
GEe3	65	46
GEe4	65	49
GEe5	65	48
GEe6	65	52
GEe7	65	54

Richtungskategorie k (Nord = 0°)	Zusatzkontingent L _{eq,k} in dB für Richtungskategorie k	
	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 Immissionsort (i) im Richtungskategorie k L_{eq,k} durch L_{eq,k} + L_{z,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 (Relaxanzwert).
- Bei der Neuerichtung 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 Neuanlagen ist ausschließlich standortgerechtes und heimisches Saatgut zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist auf öffentlichen Freizeitanlagen nicht zulässig.
Für die im Plan dargestellten zu pflanzenden Bäume sind die Gebote 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 angelegene 500 m² versiegelte Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter, mittel- bis großkräftiger Laubbau zu pflanzen und zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

- 9.4 Pflegemaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Sämtliche Pflanzen sind vom Grundbesitzer (e) im Wachst 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 % innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

- 9.5 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten
Artenliste 1: Großkronige Laubgehölze
Pflanzmindergröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
Juglans regia Walnussbaum
Prunus padus Traubeneiche
Pyrus pyraeaster Wildbirne
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Tilia cordata Winterlinde

- 10.0 Freileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 9 BauGB), hier: Arbeitsbereich Mast Nr. 5 110 kV-Freileitung Bayernwerk Netz GmbH, Fernableitung Ferngas Netzgesellschaft mbH**
- 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 Freileitungserhaltungsorgane nachzuweisen.

- 11.0 Freileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 9 BauGB), hier: Arbeitsbereich Mast Nr. 5 110 kV-Freileitung Bayernwerk Netz GmbH, Fernableitung Ferngas Netzgesellschaft mbH**
- 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 Freileitungserhaltungsorgane nachzuweisen.

- 12.0 Freileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 9 BauGB), hier: Arbeitsbereich Mast Nr. 5 110 kV-Freileitung Bayernwerk Netz GmbH, Fernableitung Ferngas Netzgesellschaft mbH**
- 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 Freileitungserhaltungsorgane nachzuweisen.

- 13.0 Freileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 9 BauGB), hier: Arbeitsbereich Mast Nr. 5 110 kV-Freileitung Bayernwerk Netz GmbH, Fernableitung Ferngas Netzgesellschaft mbH**
- 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 Freileitungserhaltungsorgane nachzuweisen.

- 14.0 Freileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 9 BauGB), hier: Arbeitsbereich Mast Nr. 5 110 kV-Freileitung Bayernwerk Netz GmbH, Fernableitung Ferngas Netzgesellschaft mbH**
- 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 Freileitungserhaltungsorgane nachzuweisen.

- Artenliste 2: Klein- bis mittelkronige Laubgehölze
Pflanzmindergröße: 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
Pflanzmindergröße: St. Zw. h. 60-100
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornel-Kirsche
Cornus sanguinea Roter Hartleibkirsche
Corylus avellana Hasel
Elaeagnus angustifolia Agnes-Smilde
Crataegus spec. Weißdorn Pflaflenhücheln
Fagus sylvatica Rotbuche
Ligustrum vulgare Liguster
Rosa spec. Rose
Sambuca nigra Schwarzer Holunder
Viburnum spec. Schneeball

- Artenliste 4: Fassadenbegrünung
Vitis in Sorten
Oleas in Sorten
Ficus in Sorten
Rosa in Sorten
Spalierrosen in Sorten

- 9.6 Vollzugsfrist
Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahmen abzuwickeln. 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 Versorgungsvertrages 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 39.840 m² auszugleichen. Dieser ist als externer Ausgleich auf der Ausgleichsfläche A1, best. 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 11.044 m² und wird zum Teil als externer Grünland und zum Teil als intensiver Acker genutzt. Das Flurstück der Fläche A2 hat eine Gesamtgröße von 39.950 m², wovon 28.980 m² für den Ausgleich herangezogen werden.

- Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:
- Externe Ausgleichsmaßnahme A1:**
- Anlage eines Waldes gemäß der Artenliste 3, dreireihig gepflanzt mit Übergang von der Strauch- in die Krautflur
 - Anlage von 10 punktbunten 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 Waldes anzulegen. Das verwendete Gesteinsmaterial muss ca. 80 % Korngröße von 20 bis 40 mm aufweisen. Zudem sind die Stein- oder Holzhaufen mind. 80 bis 100 cm tief einzubringen und sollen mind. 80 cm über den Erdboden hinaus ragen.
 - Aufbereitung der Flächen und Ansaat mit einer autochthonen Regioausgattungsmischung oder durch samenhaltiges Schnittgut aus vergleichbaren, möglichst nahe gelegenen Standorten

- Externe Ausgleichsmaßnahme A2:**
- Aufbereitung der Flächen und Ansaat mit einer autochthonen Regioausgattungsmischung oder durch samenhaltiges Schnittgut aus vergleichbaren, möglichst nahe gelegenen Standorten
 - Pflanzung von 12 Arten, an den Standort angepassten Oberbodenproben
 - Anlage einer ca. 150 m langen Bepflanzung 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 Versorgungsvertrages zu berücksichtigen. Eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Anlage 1 des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Aufnahmeplanung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vorab abzustimmen.

- Pflegemaßnahmen:**
- Ein- bis zweischürige Mahd im Jahr zur Entwicklung eines artreichen, - extensiv genutzten Grünlandes. Das Mahdgut ist abzuführen. 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 zu unterlassen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- Bei baurechtlicher Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen kann ein Kompensationsfaktor von 1,0 ange-setzt 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 gedeckt.

- 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. 9 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 Grünräume entlang der Weigränder
V4: Zeitliche Begrenzung und Vermeidung für Eingriffe in Büschungen und Weigränder
V5: Ausbuchen der Büschungen und Weigränder durch Biologen vor Eingriff
V6: Zeitliche Begrenzung der Baumaßnahmen
CE1: Anlegen von Blühstreifen und Lecherfenster

- 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 Anteil von sauberen Oberflächenwasser) zu lassen.

- Wasserdruchlässige Beläge werden wie folgt definiert: Versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind nach dem gültigen „Merkbild für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der „Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrüntem Flächenbefestigen“ 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 Grünflächen abzulassen und über die belebte Bodenschicht zu versickern.

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

- Für die Außenbereichserwässerung ist eine öffentliche Entwässerungsmulde anzulegen, welche an den bestehenden Entwässerungsraben anschließt. Aufgrund des zusätzlichen Abflusses ist ein ausreichender Gerinnereuerschnitt des bestehenden Entwässerungsrabens herzustellen.

- 13.0 Beleuchtung, Werbeflächen (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 Planungsbereiches 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)**
- Zäune im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung sind als isolierenden oder nichtleuchtenden Werkstoffen (z.B. kunststoffarmierter Mauerwerkstein, Holz) auszuführen. Pfähle, Toranlagen und lebende Zäune sind zu errichten.

- 15.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 11 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
- Zäune im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung sind als isolierenden oder nichtleuchtenden Werkstoffen (z.B. kunststoffarmierter Mauerwerkstein, Holz) auszuführen. Pfähle, Toranlagen und lebende Zäune sind zu errichten.

- 16.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 11 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
- Zäune im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung sind als isolierenden oder nichtleuchtenden Werkstoffen (z.B. kunststoffarmierter Mauerwerkstein, Holz) auszuführen. Pfähle, Toranlagen und lebende Zäune sind zu errichten.

- 17.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 11 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
- Zäune im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung sind als isolierenden oder nichtleuchtenden Werkstoffen (z.B. kunststoffarmierter Mauerwerkstein, Holz) auszuführen. Pfähle, Toranlagen und lebende Zäune sind zu errichten.

4.0 Unterirdische Versorgungsleitungen

Für unterirdische Versorgungsleitungen gelten die Schutzbestimmungen der jeweiligen Versorgungsver-träger.

5.0 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 § 15 LuftVG des Verkehrslandeplatzes Haßfurt - Schweinfurt liegt.

6.0 Katasterrechtliche Sicht der Koordinaten der Grenzpunkte

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt weist auf katasterrechtlicher Sicht darauf hin, dass die Koordinaten der Grenzpunkte im nördlichen und östlichen Bereich foto-grammetrisch 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.

VI VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.04.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Schletlach Teil 2“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

- 2.0 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Schletlach Teil 2“ in der Fassung vom 15.04.2019 hat in der Zeit vom 06.05.2019 bis 03.06.2019 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

- 3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Schletlach Teil 2“ in der Fassung vom 15.04.2019 hat in der Zeit vom 06.05.2019 bis 03.06.2019 stattgefunden.

- 4.0 Die aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und festgeschriebenen Vorhabenunterlagen i. d. F. vom 24.10.2019 wurden vom Stadtrat mit Billigung der Ausschüsse des Bebauungsplans „Schletlach Teil 2“ in der Fassung vom 27.12.2019 bis 07.02.2020 beauftragt.

- 5.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Schletlach Teil 2“ in der Fassung vom 24.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2019 bis 07.02.2020 beauftragt.

- 6.0 Der Entwurf des Bebauungsplans „Schletlach Teil 2“ in der Fassung vom 24.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2019 bis 07.02.2020 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

- 7.0 Die Stadt Haßfurt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 22.09.2020 den Bebauungsplan „Schletlach Teil 2“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.05.2020 als Satzung beschlossen.

- 8.0 Die Bebauungsplan-Satzung wurde am 23.09.2020 ausgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde am 25.09.2020 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 (Geräuschkontingierung), „Merkbild für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) und „Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrüntem Flächenbefestigen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. - FLL - (Ausgabe 2019) seitdem in den allgemeinen Rechtsverkehr des Stadtamtes zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Haßfurt, den 28.09.2020
Stadthauptamt
Erster Bürgermeister

Bei baurechtlicher Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen kann ein Kompensationsfaktor von 1,0 ange-setzt werden, sodass auf