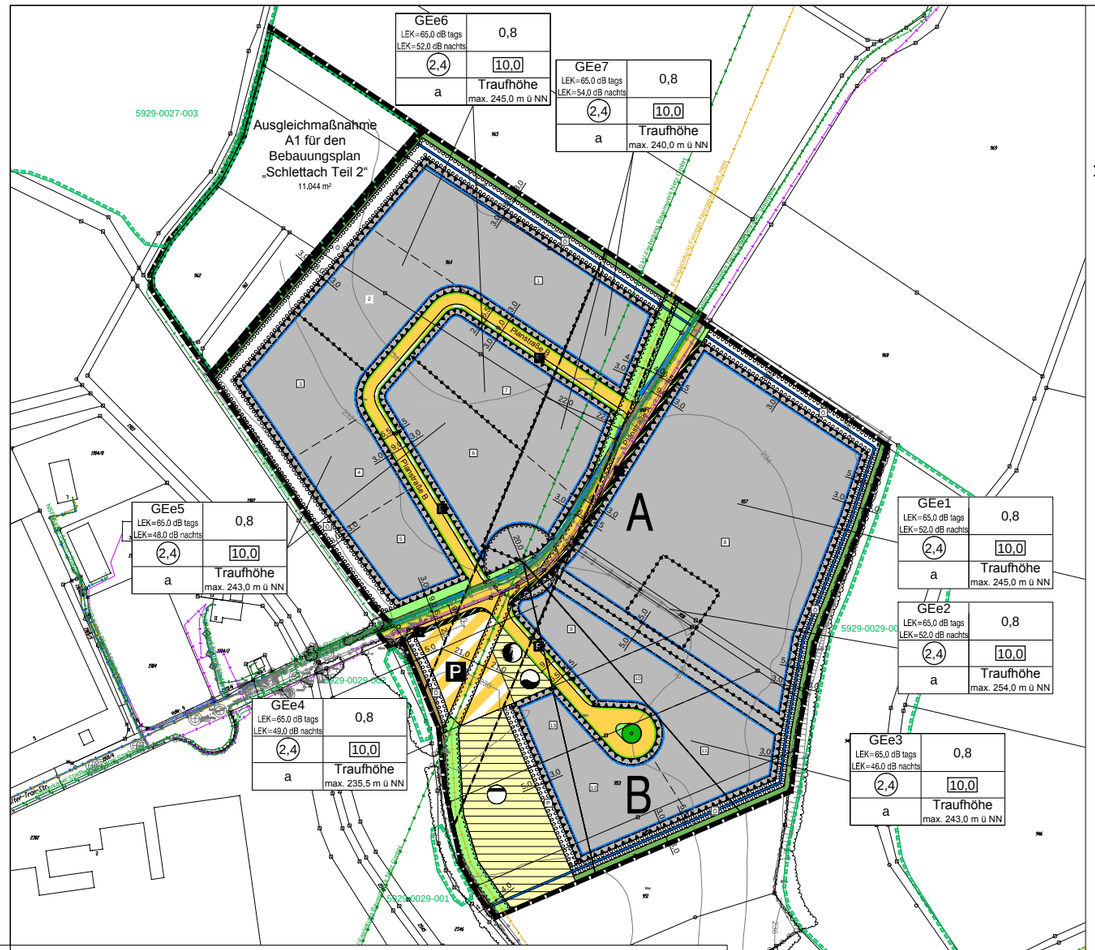
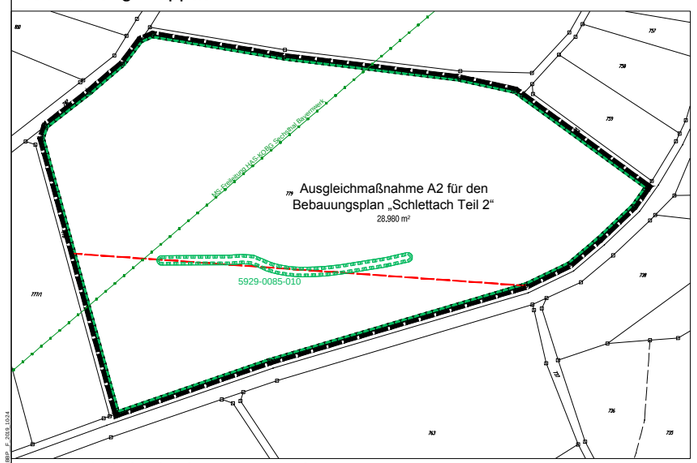


Eingriffsbebauungsplan und Ausgleichsbebauungsplan A1

Gemarkung Prappach



Ausgleichsbebauungsplan A2 Gemarkung Prappach

I PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlettach Teil 2" erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und
- der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (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 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
E 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)

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 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
BIOTOP NUMMER Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: Biotop mit Nummer

11.0 Sonstige Planzeichen

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, GEe2, GEe3, GEe4, GEe5, GEe6 und GEe7
GEe1 LEK = 65,0 dB/qm 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)
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)

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, 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.

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 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 235,5 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 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.

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

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 ist der Begründung als Anlage beigefügt.
Gemäß diesem 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 und GEe2	65	52
GEe3	65	46
GEe4	65	49
GEe5	65	48
GEe6	65	52
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 $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel dem 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, mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

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

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 11.044 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 Kraftfur
- 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 Benjehecke im Abstand von ca. 50 m nördlich parallel zur Bestandshecke, mit autochthonem Schnittgut aus der Umgebung und Gehölzen der Artenliste 3

Innerhalb der Ausgleichsflächen 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 Mähd im Jahr zur Entwicklung eines artenreichen, - extensiv genutzten Grünlandes. Das Mähdgut 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 zu unterlassen. 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 (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)

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.

V HINWEISE

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (§ 8 DSchG)

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

Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 DSchG: 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 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. Anderntfalls ist eine Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH erforderlich.

4.0 Unterirdische Versorgungsleitungen

Für unterirdische Versorgungsleitungen gelten die Schutzbestimmungen der jeweiligen Versorgungsträger.

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 § 12 LuftVG des Verkehrslandeplatzes Haßfurt – Schweinfurt liegt.

6.0 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.

VI VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.04.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Schlettach 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 „Schlettach Teil 2" in der Fassung vom 15.04.2019 hat in der Zeit vom 06.05.2019 bis 03.06.2019 stattgefunden.

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

4.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Schlettach 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 . . . . . bis . . . . . beteiligt.

5.0 Der Entwurf des Bebauungsplans „Schlettach Teil 2" in der Fassung vom . . . . . wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegt.

6.0 Die Stadt Haßfurt hat mit Beschluss des Stadtrats vom . . . . . den Bebauungsplan „Schlettach Teil 2" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . . als Satzung beschlossen.

Haßfurt, den . . . . . .
Stadt Haßfurt

Werner
Erster Bürgermeister

7.0 Ausgefertigt

Haßfurt, den . . . . . .
Stadt Haßfurt

Werner
Erster Bürgermeister

8.0 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Schlettach Teil 2" wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan „Schlettach Teil 2" 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) wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Haßfurt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan „Schlettach Teil 2" 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 wird hingewiesen.

Haßfurt, den . . . . . .
Stadt Haßfurt

Werner
Erster Bürgermeister

Nr.	Änderungen	gezeichnet	Datum	geprüft	Datum
A	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	24.10.19 has		24.10.19 arf	

Projekt:
Stadt Haßfurt
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Landkreis: Haßberge

Leistungsphase:
Entwurf

Planinhalt: Bebauungsplan „Schlettach Teil 2"	Plan-Nr.: SB 001	Maßstab:	m, cm
	Anlage:	gez. has	01.2019
	Proj.Nr.: 190745	gep. arf	01.2019

Vorhabenträger:
Stadt Haßfurt
Hauptstraße 5
97437 Haßfurt

. . . . . .
Datum Unterschrift

Entwurfsverfasser:
BAURCONSULT
ARCHITEKTEN INGENIEURE
Raiffeisenstraße 2 · 97437 Haßfurt

15.04.2019