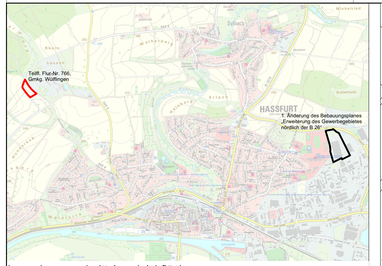
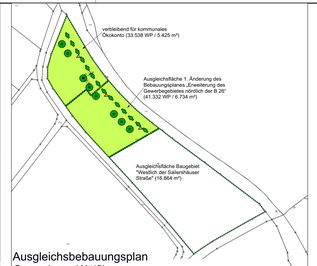


Lageplanausschnitt Ausgleichfläche Maßstab 1:20.000



Ausgleichsbebauungsplan
Gemarkung Wüllfingen Maßstab 1:2.500

GE2	Gebäudehöhe max. 257,5 m ü. NN Wandhöhe max. 16,0 m ü. OK FFB EG OK FFB EG max. 241,5 m ü. NN
max. 0,8	max. 2,4
FD max. 5°	a

GE1	Gebäudehöhe max. 254,5 m ü. NN Wandhöhe max. 13,0 m ü. OK FFB EG OK FFB EG max. 241,5 m ü. NN
max. 0,8	max. 2,4
FD max. 5°	a

Eingriffsbebauungsplan Gemarkung Haßfurt Maßstab 1:1000

I PRÄAMBEL

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26" im Maßstab 1:500 erfolgte auf der Grundlage:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

- der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2023 (GVBl. S. 257).

Plangrundlage:
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 30.03.2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

Wichtige Hinweise zur Koordinatengrundlage:
Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89 / UTM Zone 32 (EPSG 25832).

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

"Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

max. 0,8 — max. Grundflächenzahl (GRZ)
max. 2,4 — max. Geschossflächenzahl (GFZ)
Gebäudehöhe max. 257,5 m ü. NN — max. Gebäudehöhe m ü. NN
Wandhöhe max. 16,0 m ü. OK FFB EG — max. Wandhöhe m ü. OK FFB EG
OK FFB EG max. 241,5 m ü. NN — OK FFB EG max. m ü. NN

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

a — Abweichende Bauweise
Baugrenze

4.0 Verkehrs- und Erschließungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche (Privat)

5.0 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 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
hier: Trafo
hier: Löschwasserversorgung
hier: Heizanlagen
hier: Regenrückhaltebecken

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

unterirdisch Bestand Kanal Mischwasser (Stadt Haßfurt)
unterirdisch Bestand Kanal Regenwasser (Stadt Haßfurt)
unterirdisch Bestand Gasleitung (Stadtwerk Haßfurt)
unterirdisch Bestand Stromkabel (Bayernwerk und Stadtwerk Haßfurt)
unterirdisch Bestand LWL Speedpipe (Stadtwerk Haßfurt)
unterirdisch Bestand Telekommunikation (Deutsche Telekom)
unterirdisch Bestand Trinkwasser (Stadtwerk Haßfurt)

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

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Anpflanzung von Heckenelementen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Lesesteinhaufen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.0 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 12 und 14 BauGB)
hier: Art der Versorgungsanlage; Höhe baulicher Anlagen
FD — Zulässige Dachformen mit Dachneigung, FD = Flachdach, Dachneigung max. 5° (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

A	B	A) Art der baulichen Nutzung
C	D	B) max. Gebäudehöhe m ü. NNmax. Wandhöhe m ü. OK FFB EG/OK FFB EG max. m ü. NN
E	F	C) max. Grundflächenzahl GRZ
		D) max. Geschossflächenzahl GFZ
		E) Dachform mit max. Neigung
		F) Bauweise

1919/1 — Flurstücksnummer
Vorhandene Bebauung
Vorhandene Flurgrenzen
15,00 — Bemaßung
Höhenbezugspunkt (best. Schachtdecke)

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26" treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des am 21.11.1998 ortsüblich bekanntgemachten Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26" außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26" ersetzt.

1.2 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

1.2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt.

1.3.2 Geschossflächenzahl
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf max. 2,4 festgesetzt.

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen
Bereich GE1: Die zulässige Gebäudehöhe darf eine Höhe von max. 254,5 m ü. NN nicht überschreiten. Die Wandhöhe als oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird über den höchsten Punkt der Dachfläche definiert (u.a. Attika bzw. höchster Schnittpunkt von Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand) und auf max. 13,0 m über Oberkante Fertigfußboden EG festgesetzt. Die Oberkante Fertigfußboden EG wird auf max. 241,5 m ü. NN als unterer Bezugswert festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf durch notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Bereich GE2: Die zulässige Gebäudehöhe darf eine Höhe von max. 257,5 m ü. NN nicht überschreiten. Die Wandhöhe als oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird über den höchsten Punkt der Dachfläche definiert (u.a. Attika bzw. höchster Schnittpunkt von Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand) und auf max. 16,0 m über Oberkante Fertigfußboden EG festgesetzt. Die Oberkante Fertigfußboden EG wird auf max. 241,5 m ü. NN als unterer Bezugswert festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf durch notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.4.1 Im Plantext ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die Gebäude wie bei der offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge abweichend von der offenen Bauweise eine Länge von 50,0 m überschreiten darf.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

1.5.2 Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiterhin sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch baulche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5.3 Stellplätze sind, ausgenommen Carports und Garagen, auch außerhalb des Baufensters zulässig.

1.6 Zufahrten und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie Art. 47 und 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

1.6.1 Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Haßfurt i.V. der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.

1.6.2 Private Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie nur über die jeweilige Betriebsfläche angefahren werden können.

1.6.3 Die Befestigung von Stellplätzen für PKW ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, soweit damit keine Gefährdung des Grundwassers oder andere wasserrechtliche Belange verbunden sind. Diese sind entsprechend nachzuweisen.

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

Alle Pflanzungen auf Pflanz- und Ausgleichsflächen, sowie die grünordnerischen Festsetzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie gleichartig und -wertig zu ersetzen. Der Einsatz von Dungemitteln, Herbiziden, Biociden und Rodentiziden auf Grün- und Freiflächen ist unzulässig.

Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen, mit Stauden, Blumen oder Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.
Böschungen sind als kräuterreiche Wiesen oder Säume zu entwickeln. Bei der Ansaat der neu zu errichtenden Böschungen und sonstigen Ansaaten sind ausschließlich standortgerechte, kräuterreiche Saummischungen oder Blumenwiesenmischungen gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11 - Südwestdeutsches Bergland) anzusäen und zu unterhalten. Säume sind einmal im Jahr im Herbst bis ins zeitige Frühjahr zu mähen. Wiesen sind 2- bis 3-mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist immer abzuräumen.

2.2 Erhaltungsgebot Straßenbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzten Straßenbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind artgleiche Bäume oder klimatolerante Laubbäume gem. Auswahlliste 2 in der Qualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 35 - 40 cm zu verwenden.
Während der Bauarbeiten sind im Bereich der zu erhaltenden Baumbestände Schutzvorrichtungen vorzuhalten, um Beeinträchtigungen vorzugeben. Es sind die Vorgaben einschlägiger Richtlinien („Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" i. V. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) heranzuziehen.

2.3 Artenauswahl Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Es sind standortgerechte, zoliien und nektarspendende und auskehrend blüte- und trockenheitstolerante Arten und Sorten zu verwenden. Die Pflanzung nicht heimischer Nadelgehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen etc.) ist nicht zulässig.

Die nachfolgenden Artenlisten standortgerechter und heimischer Gehölzarten stellen eine Auswahl dar und sind nicht als vollständig zu betrachten. Sie können durch weitere standortgerechte Gehölze ergänzt werden.

Auswahlliste 1: mittel- bis großkronige Laubgehölze
H = heimische Arten; zwingend Verwendung von Pflanzgut gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken)
Z = standortgerechte Zukunftsbäume (klimatolerante Laubbäume)

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 12-14 oder Heister, 3xv, 150-200		
Acer campestre	Feld-Ahorn	H, Z
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H, Z
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	H
Betula pendula	Sand-Birke	H
Carpinus betulus	Hainbuche	H, Z
Juglans regia	Walnuss	H
Quercus cerris	Zerr-Eiche	Z
Quercus petraea	Trauben-Eiche	H, Z
Quercus robur	Stiel-Eiche	H
Sorbus aucuparia	Vogelkirsche	H
Sorbus torminalis	Elsbeere	H
Tilia americana 'Nova'	Amerikanische Linde	Z
Tilia cordata	Winter-Linde auch in Sorten	H, Z
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde 'Brabant'	Z

Auswahlliste 2: standortgerechte, klein- bis mittelkronige Straßenbäume (klimatolerante Laubbäume)

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 18-20		
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'	
Acer opalus	Italienischer Ahorn	
Corylus colurna	Baum-Hasel	
Fraxinus ornus	Blumenesche	
Malus tschonoskii	Wolf-Apfel	
Ostrya carpinifolia	Hopfen-Buche	
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'	
Prunus x schmittii	Zierkirsche	
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere	
Sorbus latifolia 'Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere	
Tilia americana 'Redmond'	Amerikanische Linde	
Ulmus 'Rebona'	Ulme 'Rebona'	

Auswahlliste 3: standortgerechte, heimische Sträucher gebietseigener Herkunft für freiwachsende Hecken

Pflanzmindestgröße: versetzter Strauch, 2xv, h 60-100		
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball	

Auswahlliste 4: Wildobstgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 18-20		
Malus sylvestris	Holz-Apfel	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Pyrus pyraster	Wild-Birne	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Sorbus domestica	Speierling	
Sorbus torminalis	Elsbeere	

3.0 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert. Für eine weitere Detaillierung wird auf die Anlage 1 (Umweltbericht) zur Begründung verwiesen:

V1 - Errichtung eines Zaunleidechsenzaunes
Im Frühjahr vor Baubeginn ist entlang der nördlichen und westlichen Ausgleichfläche sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Abb. 1 im Umweltbericht ist zu beachten) ein ortsfester Zaunleidechsenzaun (gelbe Folie oder glatte Rhizomsperren, kein Polystergewebe, 50 cm hoch) aufzustellen, damit ein Einwandern der Zauneidechsen während der Baumaßnahme verhindert werden kann. Der Zaun ist wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand/Erdreich niedrig abzudecken. Von der Eingriffsseite her sollen die Zäune übersteigbar sein, damit Zauneidechse die Eingriffsfläche verlassen können (z.B. Schrägstellung des Zauns etwa 45°, alle 10 cm Aufschützung eines kleinen Erdwalls, der kegelförmig bis an die Zaunoberkante der Eingriffsseite reichen muss, Breitter). Der Zaun muss bis zum Ende der Bautätigkeit regelmäßig auf Funktionstüchtigkeit überprüft werden, um sicherzustellen, dass keine Tiere in die Baufläche einwandern. Nach Ende der Bautätigkeit ist der Zaun zurückzubauen.

V2 - Schutz der bestehenden Ausgleichsfläche vor baubedingter Beeinträchtigung
Die bestehende Ausgleichsfläche ist zwar nicht von Eingriffen betroffen, jedoch kann sie durch Bauarbeiten beeinträchtigt werden. Daher ist die Ausgleichsfläche als Tabufläche auszuweisen. Sie ist während der Baumaßnahme durch einen ortsfesten Bauzaun zu schern.

4.0 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26" nach Abzug des Planungsfaktors ein Ausgleichsbedarf von 41.331 WP. Ein interner Ausgleich kann aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der vorgesehenen Überbauung nicht erfolgen. Der Ausgleich wird extern auf einer Teilfläche des Flurstücks 766, Gemarkung Wüllfingen erbracht.

Bestehende Ausgleichsfläche - Eingrünungshecke
Die nördliche und westliche Eingrünungshecke ist in ihrer Gesamtheit dauerhaft zu erhalten und im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Zielsetzungen gem. grünordnerische Festsetzungen zum ursprünglichen am 21.11.1998 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26" als mesophile Hecke (BNT B112-WH00BK) weiterzuentwickeln und zu pflegen.

Externe Ausgleichsfläche
Das Flurstück Nr. 766 Gemarkung Wüllfingen (Intensivacker) hat eine Gesamtgröße von 29.023 m², wovon bereits 16.864 m² als Ausgleichsfläche verwendet sind. Auf den verbleibenden 12.159 m² sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
- Anlage, Pflege und Erhalt von Heckenzügen mit Anteilen an Benjeshecken (max. 30 % der Heckenfläche; Pflanzung heimischer Sträucher gem. Auswahlliste 3 aus gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1; mind. 3-reihig im Pflanzraster 1 x 1,5 m, Entwicklungsbreite 5 m)
- Anlage, Pflege und Erhalt von Wildobstbaumgruppen gem. Auswahlliste 4 entlang der Heckenzüge (Abstand 10 - 15 m sowie 10 m zu Erntewirtschaftsbreite der Heckenzüge)
- Anlage, Pflege und Erhalt einer mäßig extensiv genutzten, artenreichen Wiese; Ansaat einer Blumenwiesenmischung gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11)
- Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen an der Hecke
- regelmäßiges Freischneiden der Lesestein- und Totholzhaufen, um Verschattung zu verhindern
- Pflege der Wiese durch Beweidung oder ein- bis zweischürige Mahd mit Entnahme des Mahdgutes; erster Pflegegang ab 15. Juni, zwischen dem ersten und dem zweiten Pflegegang müssen mindestens 8 Wochen liegen; Bei flächigem Auftreten von unerwünschten Nutzpflanzen, Ackerbeikräutern oder Ruderalarten ist ein Schröpfschnitt ca. 6 - 8 Wochen nach Aussamen zulässig; bei ggf. weiteren notwendigen Schröpfschnitten ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Eine Ausnahme besteht bei flächigem Vorkommen von Neophyten. In diesem Fall ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten.

Mit den beschriebenen Maßnahmen kann der Ausgleichsbedarf auf einer Fläche von 6.734 m² (41.332 WP) erbracht werden. Die überschüssigen 33.538 WP / 5.425 m² können in ein kommunales Ökokonto eingespeist werden.

5.0 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 81 BayBO)

5.1 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m Art. 81 BayBO)
Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

5.2 Dachform, Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:
Flachdächer bis max. 5° Dachneigung.

5.3 Dacheindeckung und Fassadenverkleidung
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.3.1 Spiegelnde und reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung sind unzulässig.

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

5.3.3 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichtetem schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Kupfer, Zink, Blei) von denen Regenwasser direkt abgeleitet wird, sind nicht zulässig.

5.4 Beleuchtungs- und Werbeanlagen
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayBO)

5.4.1 Gemäß § 33 Abs. 1 StVO sind Beleuchtungs- und Werbeanlagen so zu errichten, dass die Straßenverkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.

5.4.2 Bezüglich der Ausgestaltung der Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken ist folgendes festgesetzt:
- Jegliche Außenbeleuchtung ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben, u.a. durch die Verwendung ausschließlich voll abgeschirmter Lichtquellen, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio, ULR = 0% bzw. Lichtstärkeklasse G6 nach EN 13201-2)
- Zulässig sind nur Lichtquellen mit einer Lichtfarbtemperatur von max. 3.000 Kelvin.
- Diese Außenbeleuchtung ist auf die Nutzflächen zu beschränken und auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5.4.3 Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.

5.4.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

5.5 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
5.5.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

5.6 Abstandflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO)
Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) einzuhalten.

5.7 Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BayBO)
5.7.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet sind.

5.7.2 Für Stützmauern ist ein Standsicherheitsnachweis erforderlich.

V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 Bodendenkmalschutz (Art. 8 BayDSchG)
Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. 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.

VI HINWEISE

1.0 Grenzabstände
Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) zu berücksichtigen.

2.0 Insektenfreundliche Beleuchtung / Reduzierung der Lichtverschmutzung
Bezüglich der Ausgestaltung der Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken wird zur Reduzierung der nächtlichen Lichtverschmutzung und der insektenfreundlichen Ausgestaltung der Beleuchtung folgendes empfohlen:
- Der Umfang und die Stärke der nächtlichen Beleuchtung sollte durch ein angepasstes Lichtmanagement und eine präzise Lichtlenkung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.
- Die Farbtemperatur von Beleuchtungskörpern soll gemäß 5.4.2 auf max. 3000 Kelvin beschränkt werden. Dies entspricht einer Amber-farbenen bis warmweißen Lichtfarbe.
- Die Höhe der Leuchtpunkte sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Darüber hinaus sollten die Leuchtkörper so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist. Die Abstrahlrichtung sollte dabei nach unten gerichtet sein und nicht auf angrenzende Vegetationsflächen sowie Nachbargrundstücke ausgerichtet sein. Durch diese Maßnahmen wird der Anteil von Streulicht in die Umgebung reduziert.
- Für die Leuchtengehäuse sollte mindestens die Schutzklasse IP54 gewählt werden, die Insekten ein Eindringen ins Innere erschwert und somit die ungewollte Schaffung von „Insektenfallen" verhindert.
- Auf die Verwendung von großen und/oder hellen Leuchtwerbeflächen sollte verzichtet werden.

3.0 Solarenergie
Auf die Regelungen zur Solarenergie des Art. 44a BayBO wird verwiesen.

4.0 Elektromobilität
Auf die Regelungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) wird verwiesen.

5.0 Einsetbarkeit von Normen und Richtlinien
Die wesentlichen Normen und Richtlinien, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei Bedarf gemeinsam mit dem Bebauungsplan im Bauamt der Stadt Haßfurt eingesehen werden (u.a. „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen", „DIN 18920", „ZTV-Baumpflege" und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013).

6.0 Altlasten
Sollten bei durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Ablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Haßberge - Staatliches Abfallrecht - zu benachrichtigen.

7.0 Landwirtschaftliche und anlagenbedingte (Biogasanlage) Emissionen
Aufgrund der unmittelbaren Nähe landwirtschaftlich genutzter Flächen und der in nördlichen Bereich des Planungsgebietes liegenden Biogasanlage sind durch die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung entstehende Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche, etc.) als zumutbar hinzunehmen und zu dulden sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässig und zugunste gelegten Maß hinausgehen.

VII VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Haßfurt hat in der Sitzung vom 23.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Haßfurt hat am 23.07.2024 den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26" i.d.F. vom 12.07.2024 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3.0 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26" i.d.F. vom 12.07.2024 hat in der Zeit vom 31.07.2024 bis 04.09.2024 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit E-Mail vom 30.07.2024 mit Frist zur Stellungnahme bis 04.09.2024.

4.0 Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Haßfurt hat am . . . . . den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26" i.d.F. vom . . . . . gebilligt und die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26" i.d.F. vom . . . . . hat in der Zeit vom . . . . . bis einschließlich . . . . . stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am . . . . . ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit E-Mail vom . . . . . mit Frist zur Stellungnahme bis . . . . . .

5.0 Die Stadt Haßfurt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom . . . . . die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der B 26" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . . als Satzung beschlossen.

Haßfurt, den . . . . . .

Werner,
Erster Bürgermeister

6.0 Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungs