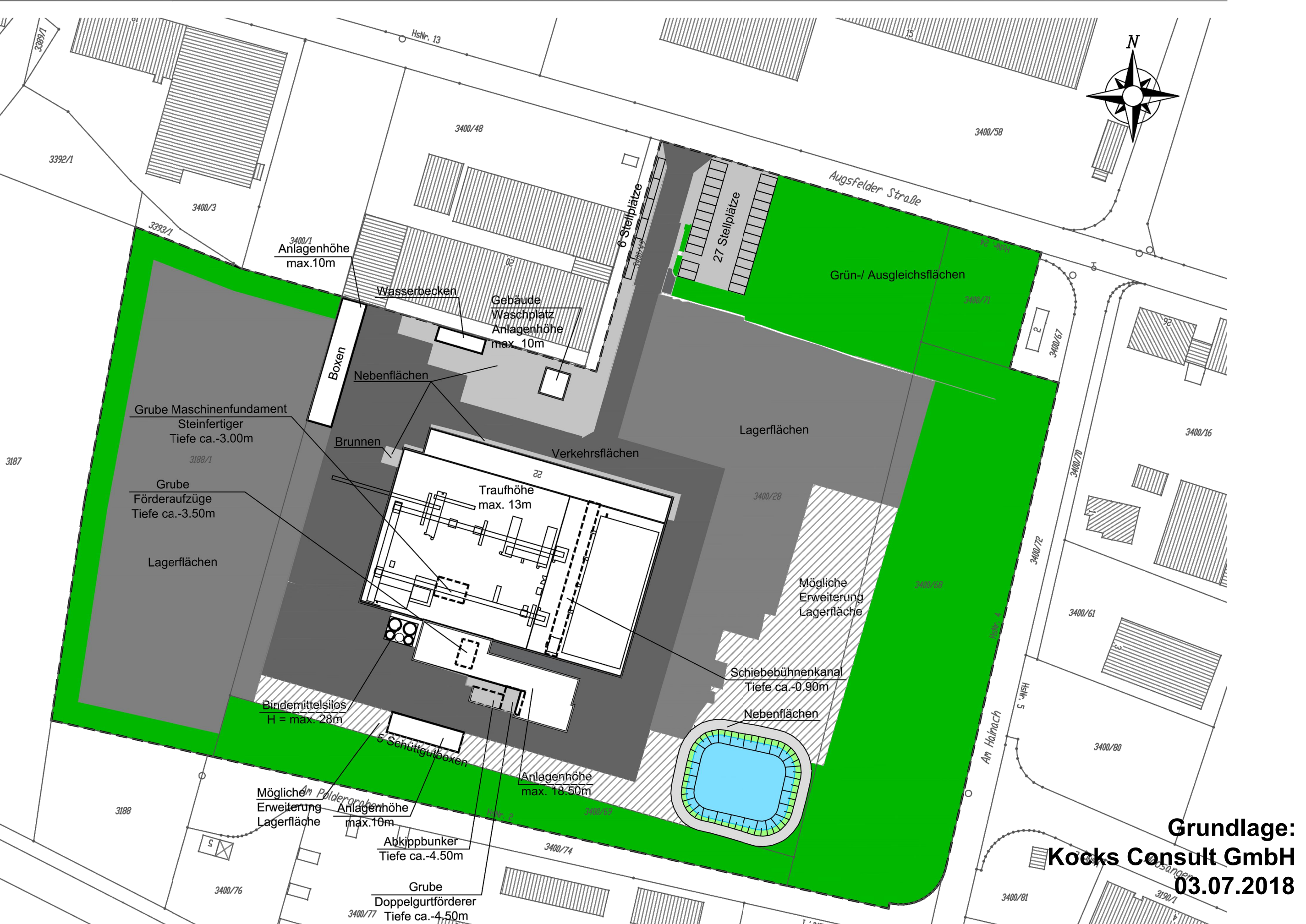
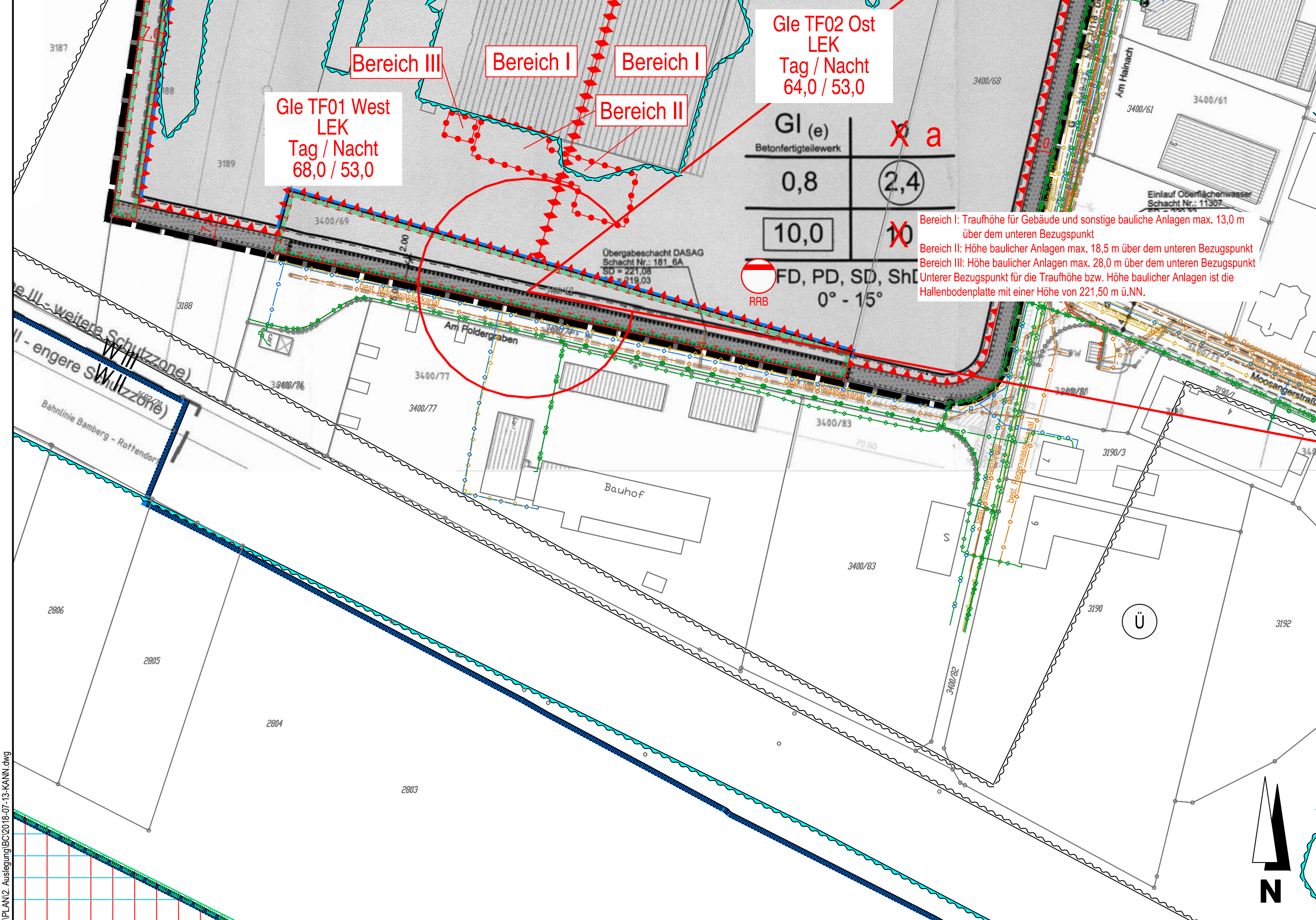


Vorhaben- und Erschließungsplan 2004 / 1. Änderung 2018



1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan

IPRÄAMBEL

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN - 1. Änderung erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- der Bauutzungsverordnung (BauUV) 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 Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

1.0 Nutzungsschablone

A	B) Baueise	B) Baueise
B	C) Grundflächenzahl GRZ	
C	D) Geschossflächenzahl GFZ	
D	E) Baumassenzahl BMZ	
E	F) Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)	F) Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe)
F	G) Dachform/Dachneigung	

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

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

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

5.0 Flächen für Abwasserbeseitigung; (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

6.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

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

8.0 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)

9.0 Sonstige Planzeichen

9.1 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN - 1. Änderung wurde durch die Inge-nieurin BGK eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Das schalltechnische Gutachten, i.d.F. vom 20.06.2018 ist der Begründung als Anlage 4 beigefügt.

Auf den nachfolgend benannten Teilflächen der festgesetzten Gebiete sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 (HrG, DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) zu beachten bei der Baufertigung weder tags (8:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{eq} in dB	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
Gle1	68	53
Gle2	64	53

Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A mit dem Ursprung X = 4394660, Y = 5544822 erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente $L_{eq,zus}$:

Richtungssektor (0° = Nord)	Zusatzkontingent $L_{eq,zus}$ in dB	Tag	Nacht
A	5	5	5

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

Hinweise:
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Bei Änderungen oder Neuerrichtung ist der Nachweis der Einhaltung der o.g. Anforderungen durch ein qualifiziertes Gutachten mit dem Bauantrag vorzulegen.

Staubbelastung:
Bei Staubquellen und bei Rohstofflagerung und -schüttung ist darauf zu achten, dass der Betrieb umliegender Firmen nicht beeinträchtigt wird. Bei einer Änderung oder Neuerrichtung ist der Nachweis der Einhaltung des Standes der Technik und der soeben genannten Anforderung durch ein qualifiziertes Gutachten mit dem Genehmigungsantrag vorzulegen.

7.0 Geländentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Flangebiet entleertes Niederschlagswasser sowie sonstige Abwässer sind vollständig in die Kanalisation abzuleiten. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist nicht zulässig.

8.0 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)

Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der Vorhaben- und Erschließungsplan selbst, der Vorhaben- und Erschließungsplan selbst, der Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil der Satzung, sondern ist zwischen der Stadt Haßfurt und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

9.0 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Die Unterlagen „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ mit Planungsstand vom 13.05.2018 (Anlage 5 des Bebauungsplans) zu verstehen. Die Umsetzung der darin genannten Vermeidungs- (V1-V2), vorgeschriebenen Ausgleichs- (CEP -I-3) und/oder konventioneller Maßnahmen (FCS 1) ist zwingend erforderlich, um im Rahmen der bestehenden Rechtsgrundlagen artenschutzrechtliche Vorbehaltsstände zu vermeiden. Für die fachgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen der Erschließung ist zwingend eine ökologische Bauleitung erforderlich. Die ökologische Bauleitung hat der unteren Naturschutzbehörde regelmäßig mit angemessener Dokumentations über die Umsetzung der Maßnahmen zu berichten. Flächen, die für artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind und die nicht im Besitz der Firma KANN sind, sind rechtlich zu sichern. Die rechtliche Sicherung ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert bis spätestens Anfang August des Umsetzungsjahres nachzuweisen. Der Vorhabenträger hat sich vor Erschließungsbeginn unaufgefordert mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

10.0 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Die Unterlagen „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ mit Planungsstand vom 13.05.2018 (Anlage 5 des Bebauungsplans) zu verstehen. Die Umsetzung der darin genannten Vermeidungs- (V1-V2), vorgeschriebenen Ausgleichs- (CEP -I-3) und/oder konventioneller Maßnahmen (FCS 1) ist zwingend erforderlich, um im Rahmen der bestehenden Rechtsgrundlagen artenschutzrechtliche Vorbehaltsstände zu vermeiden. Für die fachgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen der Erschließung ist zwingend eine ökologische Bauleitung erforderlich. Die ökologische Bauleitung hat der unteren Naturschutzbehörde regelmäßig mit angemessener Dokumentations über die Umsetzung der Maßnahmen zu berichten. Flächen, die für artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind und die nicht im Besitz der Firma KANN sind, sind rechtlich zu sichern. Die rechtliche Sicherung ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert bis spätestens Anfang August des Umsetzungsjahres nachzuweisen. Der Vorhabenträger hat sich vor Erschließungsbeginn unaufgefordert mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

10.0 Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Die Unterlagen „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ mit Planungsstand vom 13.05.2018 (Anlage 5 des Bebauungsplans) zu verstehen. Die Umsetzung der darin genannten Vermeidungs- (V1-V2), vorgeschriebenen Ausgleichs- (CEP -I-3) und/oder konventioneller Maßnahmen (FCS 1) ist zwingend erforderlich, um im Rahmen der bestehenden Rechtsgrundlagen artenschutzrechtliche Vorbehaltsstände zu vermeiden. Für die fachgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen der Erschließung ist zwingend eine ökologische Bauleitung erforderlich. Die ökologische Bauleitung hat der unteren Naturschutzbehörde regelmäßig mit angemessener Dokumentations über die Umsetzung der Maßnahmen zu berichten. Flächen, die für artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind und die nicht im Besitz der Firma KANN sind, sind rechtlich zu sichern. Die rechtliche Sicherung ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert bis spätestens Anfang August des Umsetzungsjahres nachzuweisen. Der Vorhabenträger hat sich vor Erschließungsbeginn unaufgefordert mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Industriegebiet“ (GI), „Betonfertigteilewerk“ nach § 9 BauNVO mit Einschränkungen (e) hinsichtlich Lärmkontingentierung festgesetzt.

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

Im Planfeld ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind wie bei einer offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudehöhe 50 m überschreiten darf, aber auf eine Maximalhöhe von 200 m je Einzelgebäude begrenzt wird.

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

Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)
Bereich I: Die Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 13,0 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.
Bereich II: Die Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 18,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.
Bereich III: Die Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 28,0 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.
Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen ist die Hallenbodenplatte mit einer Höhe von 221,50 m ü.N.N.
Die Auflagen des Luftamtes Nordbayern, Nürnberg, sind dabei zu beachten! (siehe VI Hinweise 1.0)

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen IV Teilliche Festsetzungen zur Grundordnung unter Nr. 1.0 und 2.0 des am 13.12.2004 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Betonfertigteilewerk“ (DASAG) werden nicht geändert und behalten weiterhin Rechtskraft.

Für die 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Industriegebiet“ (GI), „Betonfertigteilewerk“ nach § 9 BauNVO mit Einschränkungen (e) hinsichtlich Lärmkontingentierung festgesetzt.

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

Im Planfeld ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind wie bei einer offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudehöhe 50 m überschreiten darf, aber auf eine Maximalhöhe von 200 m je Einzelgebäude begrenzt wird.

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

Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)
Bereich I: Die Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 13,0 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.
Bereich II: Die Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 18,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.
Bereich III: Die Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 28,0 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt.
Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen ist die Hallenbodenplatte mit einer Höhe von 221,50 m ü.N.N.
Die Auflagen des Luftamtes Nordbayern, Nürnberg, sind dabei zu beachten! (siehe VI Hinweise 1.0)

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

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Stadtrat hat am 07.05.2018 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN - 1. Änderung beschlossen.

Der Stadtrat hat am 07.05.2018 die Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN - 1. Änderung mit Begründung jeweils i.d.F. vom 02.05.2018 beschlossen.

Dieser wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2018 bis 18.06.2018 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.05.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 18.05.2018 bis 18.06.2018.

2.0 Der Stadtrat hat am die Billigung und erneute Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN mit Begründung jeweils i.d.F. vom beschlossen.

Dieser wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis

3.0 Am beschloss der Stadtrat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN - 1. Änderung mit Begründung jeweils i.d.F. vom als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

4.0 Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN - 1. Änderung wurde am ausgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN - 1. Änderung mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt zu jeder-mal Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Haßfurt, den
Stad Haßfurt

Werner
Erster Bürgermeister



Übersichtslageplan 1:10.000

1.	Einberufung Stellungnahmen TOB gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	13.07.18	Haßfurt	13.07.18	Roschtau
Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben:	Bebauungsplan mit integrierter Grundordnung Stadt Haßfurt	Proj. Nr.:	195598	Anlage	
Landkreis:	Haßberge	Plan - Nr.:	1	ENTWURF	
Mitlast:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN - 1. Änderung	entw.:	03.2018	Roschtau	
1:1000		gez.:	03.2018	Haßfurt	
		gepr.:	03.2018	Roschtau	
Vorhabenträger:	KANN GmbH Baustoffwerke Bendorfer Straße 56170 Bendorf-Mühlheim	Entwurfsverfasser:	BAURCONSULT ARCHITECTEN INGENIEURE Baufeldstraße 3 / 97421 Haßfurt / 09351 618-0		
(Datum, Unterschrift)		(Datum, Unterschrift)	02.05.2018		

V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME/VERMERKE (§ 9 Abs. 6a BauGB)

1.0 Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Ein Teil des Plangebietes befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains vom 15.11.2000. Das entsprechende Bemessungswasser entspricht dem eines 100-jährigen Hochwassers (HQ 100) (Nachrichtliche Übernahme). Laut einer aktualisierten Überrechnung des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissinger befindet sich die Produktionshalle sowie der geplante Neubau im faktischen Überschwemmungsgebiet (Vermerk). Die Wasserspiegelhöhe würde hierbei eine Höhe von mindestens 221,30 m ü.N.N. erreichen. Auf den Flächen, auf denen eine neue Bebauung erfolgen soll, ist diese unter Anwendung einer hochwasserspezifischen Bauweise zulässig. Eine entsprechende wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung ist erforderlich. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu bilanzieren. Verloren gegangener Retentionsraum ist zeit- und funktionsnah auszugleichen.

2.0 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet „Lengfeld“ (Gebietsnummer 2210552900042). Dementsprechend ist die Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Haßberge in der Fassung vom 01.07.2002 zu beachten.

Für betriebsbedingte Bodenabwässer, wie die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens gelten die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung. Bei entsprechenden Eingriffen ist die Beibehaltung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich.

3.0 Auffinden von Bodendenkmälern (§ 8 DtschG)

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

Art. 6 Abs. 1 DtschG: Wer Bodendenkmäler auftrifft, 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses sei, so wird er durch Anzeigen an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 6 Abs. 2 DtschG: 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 weggeräumt oder die Festsetzung der Arbeiten gestattet.

VI HINWEISE

Die Hinweise VI des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betonfertigteilewerk“ Firma KANN - 1. Änderung ersetzen die Hinweise IV Hinweise Nr. 1-4 des am 13.12.2004 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Betonfertigteilewerk“ (DASAG).

1.0 Hinderniswirkung

Im Baugesamtwesenverfahren ist das Luftamt Nordbayern zu beteiligen. Der Einsatz von Baustellen-Mobilkränen zur Errichtung von Gebäuden/Gläsern ist wegen des Flugbetriebs am Flughafen Haßfurt - Scheuflitz der Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern, Flughafenstraße 116, 90411 Nürnberg (E-Mail: luftamt.nord@reg-mfr.bayern.de) unter Angabe des Standortes (Lageplan), der Kranhöhe über Grund und Meter über NN sowie der Standort des Krans anzuzeigen.

1. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan