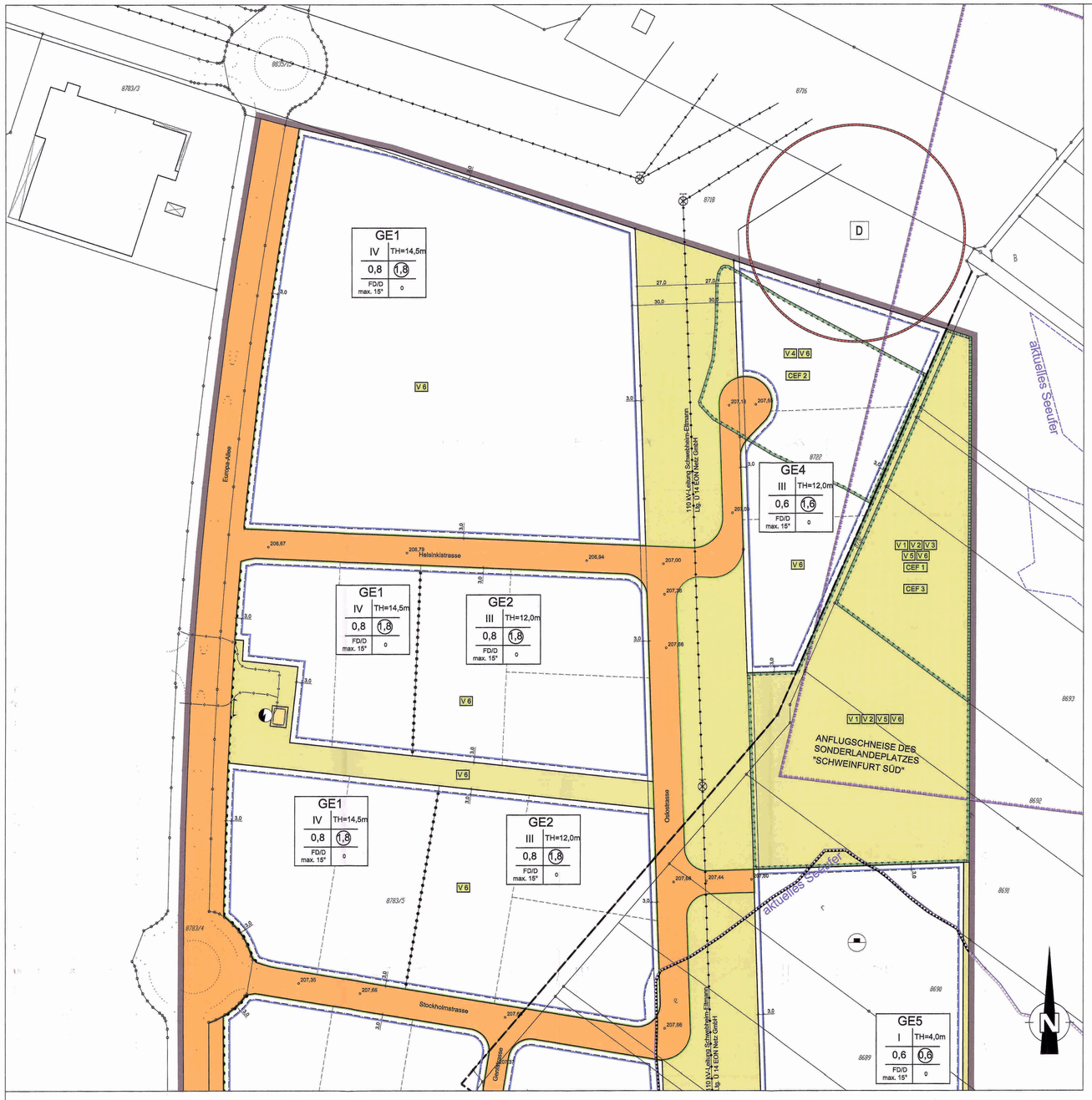


A. ZEICHENERKLÄRUNG

A.1 Festsetzungen durch Planzeichen

A.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE 1-5 — Gewerbegebiet mit Nummerierung

A.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze

(1,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze

IV — Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze

TH=14,5 m — Maximale Traufhöhe (TH) in Metern als Obergrenze. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße

A.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

A.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
A.1.4.1 Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

A.1.4.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

A.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

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

Elektrizität (Trafo)

A.1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

A.1.7

Artenschutzmaßnahmen: Umgrenzung von Flächen zur Vermeidung (V) von Beeinträchtigungen von Arten und von vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

V 1 — Vermeidungsmaßnahme Nr. 1 - Schaffung Habitatstrukturen für Zauneidechsen und Amphibien

V 2 — Vermeidungsmaßnahme Nr. 2 - Schutz wertvoller Kleinstrukturen

V 3 — Vermeidungsmaßnahme Nr. 3 - Vermeidung Flächenüberdeckung mit humosem Oberboden

V 4 — Vermeidungsmaßnahme Nr. 4 - Durchführung Baumaßnahmen auf Abraumhalden

V 5 — Vermeidungsmaßnahme Nr. 5 - Pflege Grünfläche im Osten

V 6 — Vermeidungsmaßnahme Nr. 6 - Baufeldfreimachung im Winter - gilt flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich

CEF 1 — Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 - Entwicklung und Umsetzung eines Ausgleichskonzepts für Zauneidechsen

CEF 2 — Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme Nr. 2 - Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen und Amphibien

CEF 3 — Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme Nr. 3 - Abgrenzung der Grünfläche im Osten bei Verzug von Bauarbeiten

A.1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Fläche für Aufschüttungen

A.1.9 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FD/D max. 15° — Flachdach und flach geneigtes Dach zulässig, mit maximaler Dachneigung

8,0 — Maßangabe in Metern

207,66 — Fahrbahnoberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße in Metern über NN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zum Maß der baulichen Nutzung

A.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise durch Planzeichen

Flurstücksgrenze

8783/5 — Flurstücksnummer

mögliche Flurstücksgrenze

bestehendes Gebäude

30 — Oberirdische Hauptversorgungsleitungen - Strom mit Bezeichnung, Schutzstreifen und Maststandorten

Anflugschneise für Sonderlandeplatz

Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse (Z) | max. Traufhöhe (TH) | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) | Dachform mit Dachneigung | Bauweise — Füllschema der Nutzungsschablone

Bereichsgrenze der Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 ff BauGB

D — Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Unterirdische Hauptversorgungsleitungen

Fläche für Aufschüttungen außerhalb des Bebauungsplangebietes

B. TEXTFESTSETZUNGEN

B.1 Allgemeine Vorschriften

B.1.1 Baurecht mit Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

B.1.1.1. Im Bereich der Wasserfläche im Südosten sind die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst zulässig, wenn die Verfüllung des Klessees gemäß der bestehenden wasserrechtlichen Gestattung abgeschlossen ist.
Im Bereich der mit CEF 1-3 gekennzeichneten Flächen sind die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst zulässig, wenn die Herstellung und der Nachweis des Erfolgs für die vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen erbracht ist.

B.1.2 Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus:
Teil A - Planzeichnung und textliche Festsetzungen, bestehend aus 2 Teilen, Teil B - Begründung mit Anlagen 1-4, Teil C Grünordnungsplan mit Planzeichnung bestehend aus 2 Teilen und Begründung jeweils in der Fassung vom 02.04.2013

B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

B.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO)

B.2.1.1 Die In der Planzeichnung mit GE bezeichneten Bereiche werden nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

B.2.1.2 Zulässig sind in den mit GE bezeichneten Bereichen (§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO):
GE 1 - GE 4:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

GE 5:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

B.2.1.3 Unzulässig sind In den mit GE bezeichneten Bereichen (§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO):
GE 1 - GE 4:
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für sportliche Zwecke

GE 6:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber In Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

B.2.1.4 Ausnahmsweise zulässig sind In den mit GE 1 - GE 4 bezeichneten Bereichen (§8 BauNVO In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO):
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber In Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

B.2.1.5 Innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe der Warengruppen Textilien/Bekleidung, Sportgeräte, Sporttextilien und -schuhe, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck, Foto/Optik, Spielwaren, Haushaltswaren/Wohnbedarf, Papier- und Schreibwaren/Buch- und Musikalienhandel, Glas/Porzellan und Kunstgewerbe, Drogerie/Pharmazie/Reformwaren, Elektroartikel und Unterhaltungselektronik, Büroartikel und Campingartikel sind In den mit GE bezeichneten Bereichen nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Güter des täglichen Bedarfs, die der Versorgung des Gebietes dienen, bis zu einer max. Verkaufsfläche von 400 m².

B.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

B.2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung Ist In der Nutzungsschablone In der Planzeichnung festgesetzt.

B.2.2.2 Die maximale Höhenentwicklung der Gebäude im Gewerbegebiet ist durch die Festsetzung einer Traufhöhe begrenzt. Der obere Bezugspunkt bestimmt sich bei Flachdächern mit Attika aus der Oberkante der Attika, bei Flachdächern ohne Attika aus dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Dachhaut. Der untere Bezugspunkt bestimmt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen dem Grundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksseite, über die das Grundstück erschlossen werden soll. Bis zur Herstellung der Erschließungsstraßen ist die mittlere Höhenlage zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes aus den Höhenpunkten der Oberkante Straßenachse zu Interpollieren.

B.2.2.3 Von der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe können Ausnahmen Insbesondere erteilt werden für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme, Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten.

B.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen (§ 22 und § 23 BauNVO)

B.2.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Ausnahmsweise sind auch Gebäude mit mehr als 50,0 m Länge zulässig.

B.2.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen In der Planzeichnung festgesetzt.

B.2.3.3 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften der BayBO anzuwenden.

B.2.4 Bauliche und städtebauliche Gestaltung

B.2.4.1 Gebäudegliederung

Die Gebäude sind zu gliedern. Spätestens nach der Länge, die der doppelten Traufhöhe des jeweiligen Gebäudeteiles entspricht, muss der Baukörper deutlich versetzt oder durch geeignete Bauteile oder Materialien deutlich gegliedert werden.

B.2.4.2 Dächer
Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 15°.

B.2.4.2.1 Ausnahmsweise können gestalterische Dachaufbauten mit mehr als 15° Dachneigung sowie Glasdächer bis 43° Dachneigung für bis zu 25% der Dachfläche zugelassen werden.

B.2.4.2.2 Für Dacheindeckungen sind nur Materialien mit gedeckten Farbtönen zulässig. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Dachflächen, soweit sie als Solaranlagen oder Gründächer ausgeführt werden, sowie Dachflächen von Oberlichtern.

B.2.4.3 Einfriedungen

B.2.4.3.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur in einem Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

B.2.4.3.2 Als Einfriedungen sind nur zulässig:
- Mauern (max. 2,0 m hoch)
- Mit Hecken hinterpflanzte Zäune (max. 2,0 m hoch)
  Jägerzäune sind nicht zulässig.

B.2.5 Verkehrsflächen

B.2.5.1 Zufahrts- und Zugangsverbot
Im Bereich der Europa-Allee dürfen keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zur Straßenverkehrsfläche angelegt werden.

B.2.6 Werbeanlagen

B.2.6.1 Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen angebracht oder errichtet werden.
Davon abweichend ist Innerhalb der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zur Kennzeichnung der Ein- und Ausfahrt, je ein bis zu 1,5 m² großes, zweiseitiges, beleuchtetes Standtransparent zulässig.

B.2.6.2 Die Werbeflächen von separat stehenden Werbeanlagen und Pylonen dürfen insgesamt max. 0,5 % der Grundstücksfläche betragen. Bei Grundstücksflächen < 2000 m² sind Werbeflächen bis 20 m² zulässig. Die Größe der einzelnen Werbefläche ist auf max. 10 m² beschränkt. Die Größe der einzelnen Werbefläche für einen max. dreiseitigen hinterleuchteten Werbepylon mit Markenzeichen ist auf 20 m² pro Seite beschränkt.

B.2.6.3 Die Flächen von Werbeanlagen an einer Fassade dürfen zusammengerechnet nicht mehr als 10 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite betragen, der sie zugeordnet oder auf der sie angebracht sind.

B.2.6.4 Die Oberkante von Werbeanlagen darf die zulässige Traufhöhe um höchstens 3 m überschreiten. Davon abweichend darf pro Grundstück ein Werbepylon/Markenzeichen die zulässige Traufhöhe um höchstens 6 m überschreiten.

B.2.6.5 Zulässig sind zusätzlich pro angefangene 2000 m² Grundstücksfläche zwei nicht beleuchtete Fahnenmaste bis zu einer Höhe von 10 m.

B.2.6.6 Werbeanlagen sind unzulässig:

a) An Einfriedungen, Bäumen, Leitungs- und Lampenmasten, Schornsteinen, Türen, Toren, Fensterläden, Böschungen, Stützmauern, Balkonen, Brüstungen und Erkern.
b) Wenn Wechsel- oder Blinkbeleuchtung oder bewegtes Laserlicht verwendet wird.

B.2.7 Grünordnung und Naturschutz

B.2.7.1 Der Grünordnungsplan i.d.F. vom 17.06.2013 mit seinen textlichen Festsetzungen und Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

B.2.7.2 Artenschutzrechtliche Festsetzungen:
- **V 1:** Auf geplanter Grünfläche am Ostrand des Plangebietes: Schaffung von optimierten Habitatstrukturen und Lebensbedingungen für Zauneidechsen und Amphibien (magere Sukzessionsfläche in Verbindung mit Leseseinhaufen, Wurzelstöcke, Schotterflächen, Sand- und Asthaufen, vgl. Zielkonzept zur Zauneidechse im Grünordnungsplan, Pkt. 5 der Begründung) als strukturreicher Lebensraum für Zauneidechsen und Amphibien (vgl. CEF 1).
- **V 2:** Schutz und Erhalt wertvoller Kleinstrukturen (Totholz, Baumstubben, Wurzelteller, Altgras, Rohboden, Steinblöcke, „sauberer Bauschutt", wie Betonplatten, Ziegelschutt etc.) als Verstecke und Winterquartiere - dies gilt für den Bereich der geplanten Grünfläche östlich des Feldweges Flurstück-Nr. 8732 und ist einzelfallbezogen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu entscheiden.
- **V 3:** Kein Abdecken von Flächen mit humosem Oberboden; Ausmagerung südexponierter Geländeböschungsränder (abschnittsweise Auftrag Magersubstrat: Kiesmaterial mit Sand gemischt)
- **V 4:** Durchführung der Baumaßnahmen auf der Abraumhalde nach folgendem Ablauf:
  1. Rodung der Gehölze im Winter mit leichtem Gerät (siehe V 6) und kurzhalten des Aufwuchses
  2. Kontrolle auf Zauneidechsen- und Amphibien-Besatz durch intensives Absuchen der Flächen durch Fachleute (deren Fachkunde der UNB vorab nachzuweisen ist) während der Aktivitätszeiten der Zauneidechse (Anfang März bis Mitte September)
  a) Wenn nach mindestens 3 geeigneten Kontrolldurchgängen keine Tiere gefunden werden, sofortiger Baubeginn (= vollständiges Abräumen der Fläche) möglich. Bei verzögertem Baubeginn mindestens 3 weitere Kontrolldurchgänge nötig oder Absuchen der Flächen bis Mitte September, um nachwandernde Tiere auszuschließen.
  b) Wenn Tiere gefunden werden, abfangen Im Sommer (Mitte Juli - Mitte September) in mehreren Durchgängen bei geeigneter Witterung, um auch die ab Mitte Juni bis Ende August schlüpfenden Jungtiere von Zauneidechsen zu erfassen. Fangdurchgänge, bis keine Exemplare mehr gefunden werden (vgl. CEF 2). Hierbei ist auch CEF 3 zu beachten (Schutzzaun zur Verhinderung der Rückwanderung).
- **V 5:** Pflege der Grünfläche Im Osten als Wanderkorridor erforderlich. Neophyten, wie Kanadische Goldrute, Übermäßiger Gehölzaufwuchs etc. sind durch zweimalige Mahd/Jahr mit Mähgutabfuhr oder Schafbeweidung zu unterdrücken zur Verbesserung der Zuwanderungschancen und Verhinderung von Isolationseffekten.
- **V 6:** Baufeldfreimachung Im Winter (d. h. zwischen 1. Oktober bis Ende Februar) außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durch Entfernen aller Gehölze (Bäume, Büsche) und Beginn der Bauarbeiten Im Winter.
  Wenn Bauarbeiten Im Winter nicht beginnen können, sind ab Anfang März bis Ende September Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen (z. B. regelmäßige flächendeckende Begehungen des Geländes, regelmäßige Mulchmahd (1×/Woche), Aufstellen von Sichthindernissen oder Aufstellen wirksamer Vogelscheuchen (Stoffflähnen, heliumgefüllte Luftballons etc.).
  Wenn Bauarbeiten ab 1. März noch nicht bekannt waren, dennoch Im Sommerhalbjahr beginnen sollen, sind vor Durchführung der o.g. Vergrämungsmaßnahmen die Flächen nach Brutvögeln abzusuchen (durch Fachleute, deren Fachkunde der UNB vorab nachzuweisen ist). Wenn keine Brutvögel auf der Fläche vorhanden sind, können die o.g. Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt werden oder sofort mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Wenn Brutvögel vorhanden sind, ist bis dem Brutende abzuwarten. Die Gehölze Im Bereich der Abraumhalde (Zauneidechsen-Verdachtsflächen) dürfen nicht mit schwerem Gerät gerodet werden (Bagger o. ä.) sondern durch Personen mit leichterem Gerät (Kettensäge o. ä.), um Bodenverdichtungen zu verhindern, die potenziell überwinternde Reptilien und Amphibien töten könnten.

- **CEF 1:** Entwicklung und Umsetzung eines Ausgleichskonzeptes für Zauneidechsen (vgl. Zielkonzept zur Zauneidechse Im Grünordnungsplan, Pkt. 5 der Begründung) Im Osten des Plangebietes mit Schutz-/Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen (siehe V 1 - V 5) vor weiteren Bauarbeiten Im Bereich der nordöstlich gelegenen Abraumhalde.
- **CEF 2:** Zeitlich direkt vor Beginn von Bau- und Räumungsmaßnahmen auf der Abraumhalde ist die Fläche innerhalb des bei V 4 genannten Zeitraumes Im Sommer nach Zauneidechsen und Amphibien abzusuchen, die Tiere sind abzufangen (wenn Fläche zerstört wird) und auf den vorbereiteten Auswichlebensraum einzusetzen. Kontrolle des Umsiedlungs- und Fortpflanzungserfolges und der Ausgleichsfläche (Monitoring: Art und Umfang In Abstimmung mit der UNB). Die Kontrolle, das Bergen und Umsetzen der Tiere ist von Fachleuten durchzuführen, deren Fachkunde der UNB nachzuweisen ist.
- **CEF 3:** Sollten sich die Bauarbeiten auf den von Zauneidechsen und Amphibien abgesammelten Flächen verzögern (sofern entsprechend Tiere gefangen wurden), Ist die Grünfläche Im Osten nach Westen hin mit einem Amphibienschutzzaun abzugrenzen, um ein Rückwandern In die Baufläche zu verhindern (dieser Ist nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder zu entfernen).

B.2.8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen Im Sinne des § 14 bzw. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B.2.9 Immissionsschutz

Im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-2012 "Geräuschkontingentierung" weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingent L_{EK} in dB		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung
	Tagzeit	Nachtzeit	m²
GE 1	63	48	63.200
GE 2	63	48	30.051
GE 3	60	45	66.692
GE 4	60	45	15.804
GE 5	60	45	21.346

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen Im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz Im Hochbau" (November 1989) außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, wobei der Schall-Einfallswinkel an den Immissionsorten bei der Ermittlung der Immissionskontingente L_{IK} 360 Grad sowie die Höhe der Schallquelle 1 m über Gelände beträgt. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.Dazu Ist beim Bauantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Dabei Ist auch die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 zu beachten, die besagt, dass unabhängig von der Einhaltung der Emissionskontingente ein Vorhaben auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt, wenn die Beurteilungspegel L_r die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um jeweils mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

B.3 Entwässerungstechnische Festsetzungen

B.3.1 Schutz vor Grundwasser

B.3.1.1 Sämtliche unter der Straßenhöhe liegenden Bauteile müssen wasserdicht und auftriebssicher ausgebildet werden. Ausnahmen können Im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zugelassen werden.

B.3.1.2 Tiefgeschosse sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

B.3.1.3 Als Entwässerungsebene wird lediglich die Straßenhöhe garantiert (Entwässerungssatzung der Stadt Schweinfurt und DIN 1986)

B.3.1.4 Die Grundstücke müssen aus entwässerungstechnischen Gründen auf das Straßenniveau aufgefüllt werden.

B.3.1.5 Das Auffüllmaterial für die Grundstücke darf nur aus unbelastetem Bodenaushub und unbelastetem Abbruchmaterial (aufbereiteter, mineralischer Bauschutt mit einem Zuordnungswert von Z 1.1 gem LAGA) bestehen. Eine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen, Müll, sonstigem Bauschutt, Straßenabbruch etc. Ist unzulässig.

B.3.2 Grundwasserschutz, versickerungsfördernde Maßnahmen

B.3.2.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser Ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern.

B.3.2.2 Die Freiflächen sind so zu gestalten, daß der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt wird.
Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (wie z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Pflaster bzw. Betonsteine oder Platten mit Rasenfugen etc.), auszurichten.

B.3.2.3 Soweit das unverschmutzte Oberflächenwasser In öffentliche Rückhalte- und Muldensysteme abgeleitet werden kann, kann von der Festsetzung nach Buchst. 3.2.1 eine Ausnahme gewährt werden.

B.3.2.4 Die Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers In die städt. Entwässerungseinrichtung kann ausnahmsweise gestattet werden, wenn Einrichtungen zur Rückhaltung vorgesehen werden. Als Rückhaltungen kommen insbesondere In Betracht:
- Feste Behälter (aus Beton, Kunststoff etc.)
- Mulden, Gräben
- Offene Erdbecken, Wasserflächen
- Rigolen (Sickergräben)
- Dachbegrünungen

Für die Rückhaltung sind folgende Mindestgrößen nachzuweisen:
1,0 cbm pro 100 qm versiegelte Fläche, wenn die Rückhaltung mit offenen Systemen erreicht wird.
1,5 cbm pro 100 qm versiegelte Fläche, wenn die Rückhaltung In festen, dichten Behältern erfolgt.
Zur versiegelten Flächen zählen nicht Parkplätze, Stellflächen und Lagerplätze, die mit wasserdurchlässigen Bauweisen gestaltet sind.
Bei begrünten Dächern können diese Werte ausnahmsweise abgemindert werden, wenn und insoweit der Rückhalt des Niederschlagswassers auf diesen Flächen nachgewiesen wird.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

C.1 Hauptversorgungsleitungen

C.1.1 Im Plangebiet wurden die vorhandenen Hochspannungsleitungen einschließlich der nicht zu bebauenden Schutzstreifen nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

C.1.2 Bauwerke In den Leitungsausübungsbereichen der 110-kV-Freileitungen dürfen nur nach Zustimmung der EON Netz GmbH errichtet werden. Die detaillierten Baupläne sind der EON Netz GmbH zu Überprüfung vorzulegen.

C.2 Hochwasserschutz

C.2.1 Das Bebauungsplangebiet liegt In einem ehemaligen Hochwasserschutzgebiet. Mit erhöhtem Grundwasserstand ist zu rechen.

C.2.2 Die Im Baugrundgutachten enthaltenen Vorschläge sind zu beachten und die dort angeführten Auflagen sind bei Bebauung zu befolgen.

C.3 Luftverkehr

C.3.1 Im Bereich der Anflugschneise des Sonderlandeplatzes „Schweinfurt - Süd" dürfen bauliche Anlagen ein Höhenmaß von 302,00 m ü.N.N. nicht überschreiten.
Sofern bauliche Anlagen Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Höhe von 20 m überschreiten, Ist zum Bauantrag das Luftamt Nordbayern zu beteiligen.

C.4 Bodendenkmalschutz

C.4.1 Zum Schutz des Bodendenkmals D-6-5972-0204 "Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung" sollen Eingriffe In die Denkmalsubstanz soweit möglich vermieden bzw. minimiert werden. Die Möglichkeit einer konservatorischen Überdeckung Ist zu prüfen. Sofern Bodeneingriffe nicht vermeidbar sind, Ist als Ersatzmaßnahme eine fachgerechte archäologische Ausgrabung durchzuführen. Hierzu Ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG erforderlich. Um unbeobachtete Denkmalzerstörung zu vermeiden, Ist der Beginn des Oberbodenabtrages beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen.

C.5 Baugrund

C.5.1 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen In den mit GE 1-4 bezeichneten Bereichen sind wegen den flächenhaften Auffüllungen und den unterlagernden Deckschichten besondere bauliche Vorkehrungen (wie z.B. besondere Gründungsmaßnahmen) zum Schutz gegen Setzungen des Baugrundes zu treffen.

C.5.2.1 In dem mit GE 5 bezeichneten Bereich Ist die wiederverfüllte Seefläche wegen der Setzungsempfindlichkeit des Baugrundes nicht zur Lastabtragung von Bauwerklasten geeignet. Es Ist davon auszugehen, dass Sondermaßnahmen erforderlich werden, die jedoch erst nach Fertigstellung der Verfüllung auf Grundlage von weiteren Untersuchungen festgelegt werden können.

C.5.2.2 Die Im Baugrundgutachten enthaltenen Vorschläge sind zu beachten und die dort angeführten Auflagen sind bei Bebauung zu befolgen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588),
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830),
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
7. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung In der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl 2011, S. 82),
8. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206),
9. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1973 (GVBl 1973, S. 328),
10. Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl 1998, S. 796),
11. DIN 18005-1: 2002-07, Schallschutz Im Städtebau - Teil 1,
12. DIN 45691: Geräuschkontingentierung, 2006-12
13. Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998
14. DIN 4109: 1989-11, Schallschutz Im Hochbau

Jeweils In der derzeit gültigen Fassung.

Hinweis

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und DIN - Vorschriften) können bei der Stadt Schweinfurt Im Rathaus, Stadtplanungsamt (Im 5. Obergeschoss) während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat In der Sitzung vom 24.07.2012 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans In der Fassung vom 20.11.2012 hat In der Zeit vom 17.12.2012 bis 18.01.2013 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans In der Fassung vom 20.11.2012 hat In der Zeit vom 12.12.2012 bis 18.01.2013 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans In der Fassung vom 20.11.2012, geändert am 02.04.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB In der Zeit vom 19.04.2013 bis 31.05.2013 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans In der Fassung vom 20.11.2012, geändert am 02.04.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB In der Zeit vom 30.04.2013 bis 31.05.2013 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Schweinfurt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.11.2012, geändert am 02.04.2013 redaktionell ergänzt am 17.06.2013 als Satzung beschlossen.

   Schweinfurt, den 26.06.2013

   Remelé, Oberbürgermeister

   (Siegel)

7. Ausgefertigt

   Schweinfurt, den 26.06.2013

   Remelé, Oberbürgermeister

   (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.06.13 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit In Kraft getreten.

   Schweinfurt, den 02.07.13

   Remelé, Oberbürgermeister

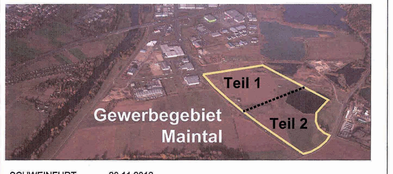
   (Siegel)

STADT SCHWEINFURT

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. S 5 FÜR DEN "INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK MAINTAL"

im Bereich zwischen Umspannwerk, Ostgrenze des bisherigen Bebauungsplanes, Gemarkungsgrenze Grafenrheinfeld und Europa-Allee in Schweinfurt, Gemarkung Schweinfurt

Teil 1



SCHWEINFURT, 20.11.2012
GEÄNDERT: 02.04.2013
ZULETZT GEÄNDERT: redaktionell am 17.06.2013

ELBE GMBH INGENIEURE UND ARCHITEKTEN Eisenbahnstraße 43 · 97424 Schweinfurt Telefon 09721 / 7000-0 · Telefax 09721 / 7000-70 · E-Mail info@elbe-gmbh.de	PROJEKT-NR.:	9073 45	MASSTAB: 1:1000