

Gemeinde Biebelried



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Gewerbegebiet an der B 8“

Textteil

Plandatum: 24.11.2015

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Str. 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 96 22 0
Telefax: 07322 - 96 22 05



INGENIEURE & PLANER

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Biebelried diese Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 8“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Biebelried, _____

Roland Hoh, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl. S. 296)
Stand Liegenschaftskataster:	Mai 2015

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)	5
4.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	5
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)	5
6.	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	5
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	5
8.	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	6
9.	Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	6
10.	Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	6
11.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6
12.	Pflanzgebote und Pflanzeralhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	6
13.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
14.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB)	8
15.	Artenschutz	8
B.	Örtliche Bauvorschriften (gemäß Art. 81 BayBO)	10
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	10
2.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen.....	10
C.	Nachrichtliche Übernahmen	11
1.	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen.....	11
2.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).....	11
D.	Hinweise	12
1.	Baugrundgutachten.....	12
2.	Lärm	12
3.	Verkehrstechnisches Gutachten	12
4.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	12
5.	Erdaushub.....	12
6.	Löschwasserversorgung	12
7.	Schutzabstand	13
8.	Werbeanlagen.....	15
9.	Baufelddräumung.....	16
10.	Anbauverbots- / Anbaubeschränkungszone.....	16

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen, Diskotheken, Nachtclubs

Nicht zulässig sind zudem bestimmte Arten der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Imbissbuden
- Rastanlagen
- Beherbergungsbetriebe
- Vorhaben zur Schaffung jedwedem Wohnraum

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des eingeschränkten Gewerbegebiets wird die Obergrenze von 0,8 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.3.1 Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe ist als Höchstmaß bei baulichen Anlagen auf max. 10,0 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird bestimmt senkrecht gemessen zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem oberen Abschluss der Wand oder der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2.3.2 Gebäudehöhe (GH)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstmaß auf max. 12,0 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird senkrecht gemessen zwischen der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt der Dachhaut (Ziegel o.ä.).

Einzelne Gebäudeteile oder bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung (z.B. Lüftungsanlagen) können ausnahmsweise die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird auf max. 1,0 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Gemessen am höchsten Punkt des Geländes am Gebäude.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Bauliche Anlagen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet, ausgenommen Verkehrswege, Parkflächen, Werbeanlagen, Preisanzeiger und Serviceinseln mit ihren Einrichtungen, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Werbeanlagen, Preisanzeiger und Serviceinseln mit ihren Einrichtungen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen. Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Die maximal zulässige Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen und Auflieger wird auf 15 Stellplätze für das Plangebiet insgesamt festgesetzt. Dabei sind pro 1.000 m² Gewerbegebietsfläche max. 3 Stellplätze für Lastkraftwagen und Auflieger zulässig. Stellplätze für Spezialfahrzeuge wie Schwertransportfahrzeuge, Muldenkipper oder große Mobilkrane etc. sind nicht zulässig.

6. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Sichtfelder

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder eingetragen. Diese sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen über 0,80 m über hergestellter Fahrbahn sind unzulässig. Bäume sind nur als Hochstamm mit einem Kronenansatz von min. 2,50 m über hergestellter Fahrbahn zulässig.

6.2 Anbauverbot

Die innerhalb des Plangebiets verlaufende Anbauverbotszone von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße ist von der Bebauung freizuhalten.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen sowie eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dargestellt.

8. VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Transformatorstation“ festgesetzt.

9. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung als „Regenrückhaltebecken“ eingetragen.

10. GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Bereiche eingetragen, für die ein Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden muss. Diese Flächen müssen von Bebauung freigehalten werden und zum Zwecke der Wartung der jeweiligen Medien zugänglich gemacht werden.

11. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11.1 Öffentliche Grünflächen

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind teilweise mit Pflanzbindungen (pfb) versehen.

11.2 Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen festgesetzt. Diese sind teilweise mit Pflanzgeboten (pfg) versehen.

12. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

12.1 Pflanzgebot

Die beabsichtigten Baumpflanzungen sind mit einem Mindestabstand von 10,0 m zum befestigten Fahrbahnrand von Bundesstraßen vorzunehmen. Die Art der Bepflanzung ist mit dem Staatlichen Bauamt Würzburg abzustimmen.

12.1.1 Bäume

Die Pflanzstandorte der hochstämmigen Bäume sind in der Planunterlage verzeichnet. Für die zu pflanzenden Hochstämme (H mit durchgehendem Leittrieb, 12-14, Stammhöhe mind. 2,20 m) werden folgende Arten vorgeschlagen:

Pflanzenliste

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

12.1.2 Anpflanzung zur Landschaft

Freiwachsende Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern (Vogelnähr- und Nistgehölze) am westlichen und südlichen Gebietsrand.

Charakter: In Breite und Höhe variable Feldhecke mit einzelnen Überhältern. Qualität: STU 12 – 14, Str, 2xv, 60-100.

Pflanzenliste

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzzeitpunkt spätestens nach Fertigstellung der Tankstelle in der darauffolgenden Vegetationsruhe.

12.2 Pflanzbindungen

Die bestehende Ausgleichsfläche südlich der Ausfahrrampe ist zu erhalten und während des Baus zu schonen. Vor Bauausführung ist die Fläche mit einem festen Bauzaun abzugrenzen.

13. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 Entwässerung

Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße wird über einen Versickerungsgraben und Mulden gedrosselt in die Entwässerungseinrichtungen der KT 22 (Mulden) abgeleitet und in das vorhandene Absetz- und Regenrückhaltebecken nördlich der B 8 eingeleitet.

Versiegelte Flächen (Fahrstreifen) und Lkw- Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das darauf anfallende Niederschlagswasser ist über Kläreinrichtungen gedrosselt in den herzustellenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen ist gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Flächen für das Parken von Pkw dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge). Der nicht versickerte Rest des Oberflächenwassers ist in angrenzende Pflanz- und Rasenflächen abzuleiten.

13.2 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedektem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzintem Kupferblech.

13.3 **Beleuchtung**

Die Beleuchtung der Gewerbebetriebe und sonstiger Vorhaben nach § 8 BauNVO ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Für die Beleuchtung sind abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, zu verwenden. Als Beleuchtungsmittel sind insektenfreundliche Varianten (z. B. Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen, gelbes Licht), LED (warmweiß)) zu verwenden.

13.4 **Baufeldbeschränkung**

Das Baufeld des Gewerbegebiets wird auf die nutzungsbedingte Fläche beschränkt. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen müssen innerhalb des Plangebietes angelegt werden. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Ackerfläche ist nicht zulässig.

Am Rand der bestehenden Ausgleichsfläche im Zuge des Ausbaus der B 8 ist am Bau-
feld ein fester Bauzaun aufzustellen und während der gesamten Baumaßnahme funkti-
onstüchtig zu erhalten.

14. **FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 1a Abs. 3 BauGB)**

Als Ausgleichsfläche für die naturschutzrechtlichen Eingriffe wird eine Teilfläche (rund 3.700 m²) der Fl.-Nr. 753/0, Gemarkungsnummer 1165 festgesetzt (vgl. hierzu Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts), die 25 Jahre erhalten wird. Eine Aufwertung der Fläche des Gemeindewaldes „Oberholz“ erfolgt durch

- Entnahme von Eschen und Stockausschlagvereinzeln. Damit kann der Waldboden entlang des Wasserlaufs (Entwässerungsgraben) und das Gewässer besser belichtet werden. Ein Deckungsgrad von max. 30 % ist einzuhalten.
- die Belichtung des Tümpels zur Steigerung der Attraktivität des Gewässers für Amphibien
- Dauerhaftes Freihalten des Tümpels durch die Entnahme von Rohrkolben/Röhricht alle 3 Jahre.

15. **ARTENSCHUTZ**

Alle Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von FABION GbR (2014) sind einzuhalten bzw. umzusetzen.

15.1 **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.**

- **bestehender Feldhamsterschutzzaun:** Der bestehende Feldhamsterschutzzaun im Bereich der Grünfläche südlich der Ausfahrrampe der B 8 ist vor Beginn des Baus der Straßenerweiterung zu verlegen.
- **Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung** (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen des Feldhamsters:

Diese Umsiedlung darf nur in den dafür zugelassenen Zeitfenstern im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und vor Beginn der Reproduktionsphase und im Spätsommer nach Abschluss der Jungenaufzucht und vor Beginn der Winterruhe durchgeführt werden. Es ist ein fachlich fundiertes Vorgehen erforderlich, das der Genehmigungspflicht durch die Höhere Naturschutzbehörde unterliegt. Nach Abschluss der Umsiedlung ist die gesamte Fläche bis zum Beginn der Bauarbeiten vegetationsfrei zu halten (Schwarzbrache), um eine Wiederbesiedlung der Flächen zu verhindern. Im Bedarfsfall ist zwischenzeitlich eine Besiedlung erneut zu überprüfen, wenn sich die Bauarbeiten verzögern.

und von Feldvögeln:

Beseitigung der Vegetationsdecke oder Flächeninanspruchnahme für Ablagerungen ist ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Wenn die Belegung von Brutstätten feldbrütender Vogelarten ausgeschlossen werden kann, ist die Baufeldräumung auch außerhalb dieses Zeitfensters möglich. Der Boden muss dann bis Baubeginn vegetationsfrei gehalten werden (Schwarzbrache).

- **Feldhamsterfördernde Bewirtschaftung:** Bewirtschaftung in Anlehnung an FHP 1 und 2. Die dafür notwendige Fläche liegt im Suchraum für feldhamsterfördernde Bewirtschaftung und wird mittels Vertrag zwischen der Gemeinde und einem bewirtschaftenden Landwirt festgelegt.

15.2 Monitoring

Ein Monitoring der Ausgleichsflächen nach zwei, fünf und acht Jahren, das auch eine Überprüfung der Bewirtschaftung beinhaltet, muss belegen, ob das Ziel der Ausgleichsmaßnahme erfüllt wird. Wird keine dauerhafte Erhöhung der Baudichten um das drei- bis vierfache herkömmlich bewirtschafteter Flächen im Raum erreicht, ist durch eine Optimierung der feldhamsterfördernden Bewirtschaftung oder einer Vergrößerung der Fläche nachzubessern. Sollte sich im Zuge des Monitorings herausstellen, dass sich die Fläche als ungünstig erweist, muss die Maßnahme gegebenenfalls auf ein anderes Grundstück verlegt werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 BayBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachformen

Zulässig sind Flachdächer sowie leicht geneigte Pult- und Satteldächer bis 15°.

1.2 Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Die max. Höhe der Werbeanlagen darf 30,0 m über hergestelltem Geländeniveau nicht überschreiten.

Skybeamer, Billboards oder Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für die ansässigen Betriebe zulässig.

Durch die Werbeanlagen dürfen Verkehrszeichen gemäß StVO weder verdeckt noch die Sicht auf diese beeinträchtigt werden. Durch die Beleuchtung der Anlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 mit Anschlussstelle, der B8 sowie der KT22 nicht geblendet oder abgelenkt werden.

1.3 Beleuchtung

Von der Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf Wohngebiete und den öffentlichen Verkehrsraum ausgehen.

2. ÄUßERE GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

2.1 Unzulässigkeit von Freileitungen

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

Im zeichnerischen Teil sind zwei Fernwasserleitungen nachrichtlich dargestellt. Dabei handelt es sich um bestehende Wasserleitungen der Fernwasserversorgung Franken (Stichleitung Neuhof 2 und Stichleitung Neuhof 3).

Die Anlagen der Fernwasserversorgung Franken sind durch eingetragene Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6 m, davon je 3 m links und rechts der Fernleitungsachse. In diesem Schutzstreifenbereich dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden können. Das Merkblatt zur Leitungsschutzanweisung der Fernwasserversorgung Franken ist zu beachten. Vor Beginn der Arbeiten ist eine örtliche Einweisung durch die Betriebsstelle Hüttenheim der Fernwasserversorgung Franken erforderlich.

2. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG 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.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG 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.

D. HINWEISE

1. BAUGRUNDGUTACHTEN

Für ein Projekt wurde eine Baugrunduntersuchung von der SakostaCAU GmbH, Niederlassung Nürnberg, Holzstraße 28, 90763 Fürth mit Datum vom 07.05.2015 erarbeitet.

2. LÄRM

Die Verträglichkeit mit dem Umfeld und die Einhaltung der einschlägigen Richtlinien (TA-Lärm) sind im Einzelfall für das jeweilige Bauobjekt über den Bauantrag zu belegen.

Nach der vorliegenden Lärmabschätzung des Büros für Umwelttechnik Jäger sind die möglichen Lärmemissionen für ein Gewerbegebiet unbedenklich. Eine Lärmkontingentierung ist nicht erforderlich.

3. VERKEHRSTECHNISCHES GUTACHTEN

Es liegt ein Verkehrstechnisches Gutachten des Büros Weimann Ingenieure vor.

Für den Fall, dass sich der prognostizierte Schwerverkehrsanteil gegenüber dem Verkehrstechnischen Gutachten erhöhen sollte, ist eine erneute Überprüfung der Oberbau-dimensionierung der Kreisstraße KT 22 vorzunehmen; ggf. ist der Aufbau der KT 22 auf Kosten des Verursachers (hier: Investor Makay Projektmanagement GmbH oder ggfs. Rechtsnachfolger) zu verstärken.

4. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Im Sinne des Artenschutzes wurde für den Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von der Fabion GbR Naturschutz – Landwirtschaft – Abfallwirtschaft, Winterhäuser Straße 93, 97084 Würzburg erstellt.

5. ERDAUSHUB

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Bau-maßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

6. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung muss durch einen Hydranten vor Ort erfolgen. Die entsprechende Entnahmemenge des Hydranten hängt von den Nutzungen des Gewerbegebiets ab. Dies ist im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

7. SCHUTZABSTAND

7.1 Schutzabstand geplanter Baumstandorte zu Versorgungsleitungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

7.2 Leitungsschutzanweisung der Fernwasserversorgung Franken

Im Planbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Anlagen der Fernwasserversorgung Franken:

- Stichleitung Neuhof 3 (BA XVII/1; A Westheim – HB Neuhof; GGG, 600, PN 16 mit Steuerkabel)
- Stichleitung Neuhof 2 (BA VIII/10; HB Neuhof – A Theilheim, AZ 300, PN 10, ohne Steuerkabel)

Sollten sich Berührungen der geplanten Bebauung mit dem Schutzstreifen der Fernwasserversorgung Franken nicht vermeiden lassen, ist das Merkblatt zur Leitungsschutzanweisung FWF AAO 023 vom 01.10.2010 zu beachten:

Leitungsschutzanweisung Merkblatt FWF AAO 023 vom 01.10.2010

1. Allgemeines

- 1.1 Die Wasser- und Kabelleitungen der FWF sind durch eingetragene Dienstbarkeiten im Grundbuch dinglich gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel sechs Meter, davon je drei Meter beiderseits der Leitungsachse
- 1.2 Im Schutzstreifenbereich dürfen keinerlei Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung bzw. des Kabels gefährden können, durchgeführt werden (z.B. Erstellen von Bauwerken, Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen, Anlegen von Teichen).
- 1.3 Bei erforderlichen Arbeiten im Schutzstreifenbereich der Fernleitung ist spätestens 10 Werktage vor Beginn der Aufgrabungsarbeiten die

Fernwasserversorgung Franken

Fernwasserstraße 2, 97215 Uffenheim

Tel.: 09842 938-0

Email: info@fwf-uffenheim.de

zu verständigen.

- 1.4 Von der FWF wird dann die Lage der Wasserleitung und / oder des Kabels im Gelände gekennzeichnet. Zur Überprüfung der erforderlichen Abstände zu geplanten Bauwerken sind auch die Neubaumaßnahmen, soweit erforderlich, abzustecken.
- 1.5 Vor dem Beginn von Grabungsarbeiten ist das Formblatt FWF AAO 006 „Einweisung für Baumaßnahmen Dritter“ unterschrieben der FWF zu übermitteln.
- 1.6 Im gekennzeichneten Leitungsbereich dürfen Aufgrabungen nur von Hand vorgenommen werden; **Baggerarbeiten sind unzulässig!** Die evtl. Anwesenheit eines Beauftragten der FWF bei Aufgrabungsarbeiten hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit und die Haftung des Tiefbauunternehmers.
- 1.7 Kreuzungen des FWF-Schutzstreifens mit Leitungen, Kabeln, Wegen und Gräben sind möglichst rechtwinklig auszuführen.
- 1.8 Wird das FWF-Fernmeldekabel freigelegt, ist es vor Wiederverfüllung gegen setzungsbedingte Schäden durch den Einbau eines PE-Schutzrohres SDR 11; welches auf beiden Seiten einen Meter Auflage auf gewachsenem Erdreich erhält, zu sichern.

- 1.9 Bei Kreuzungen des FWF-Schutzstreifens mit Leitungen oder Kabeln ist die Kreuzungsstelle nach Lage und Höhe auf Großkoordinaten einzumessen. Die Bestandspläne sind der FWF spätestens acht Wochen nach Abschluss der Baumaßnahme vorzulegen.
- 1.10 Alle Kreuzungsstellen des FWF-Schutzstreifens dürfen erst nach der Abnahme durch einen Mitarbeiter der FWF wieder verfüllt werden.
- 1.11 Weitere Auflagen zur Sicherung der Wasserversorgungsanlagen bleiben vorbehalten.
- 1.12 Die Kosten für die Erfüllung der Auflagen sind vom Verursacher zu tragen.

2. Berührungen des Schutzstreifens mit Ver- und Entsorgungsleitungen und Drainagen

- 2.1 Vor Beginn von Baumaßnahmen im Schutzstreifen wird die genaue Lage der Fernleitung durch Anlegen von Suchschlitzen festgestellt.
- 2.2 Innerhalb des Schutzstreifens der FWF-Fernleitungen ist eine Parallelverlegung von Versorgungsleitungen (Schmutz-, Misch- und Regenwasserkanäle) nicht zulässig. Die Parallelverlegung von Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Fernwärme) ist nach Prüfung, in Ausnahmefällen, jedoch nur oberhalb der Rohrleitungssohle der Fernleitung möglich.
- 2.3 Bei Kreuzungen müssen Versorgungsleitungen die Fernleitung grundsätzlich unterqueren. Versorgungsleitungen und Drainagen können bei Einhaltung von Schutzmaßnahmen die Fernleitung auch überqueren.
- 2.4 Der Mindestabstand zwischen kreuzenden Ver- und Versorgungsleitungen bzw. Drainagen und der FWF-Fernleitung muss 50cm betragen (gemessen von den Rohraußenkanten).
- 2.5 Bei Unterkreuzungen der FWF-Fernleitung muss der Graben der unterkreuzenden Leitung im Schutzstreifen der Fernleitung mit Beton verfüllt werden. Der Beton ist bis zum halben Umfang der Fernleitung hochzuziehen. Zwischen Fernleitung und Beton ist eine Trennschicht aus ca. 5 cm sorgfältig verdichtetem Sand einzubringen.
- 2.6 Bei Überkreuzungen der FWF-Fernleitung mit Versorgungsleitungen werden an den Einzelfall angepasste Schutzmaßnahmen (z.B. Schutzrohr) im Schutzstreifen der Fernleitung erforderlich. Überkreuzende Drainagerohre sind im Schutzstreifen der FWF-Fernleitung durch steife, ungelochte Rohre (z.B. PVC-Rohre) zu ersetzen. Der Raum zwischen der OK der Fernleitung und der kreuzenden Leitung bzw. dem Schutzrohr ist mit gut verdichtetem Sand zu verfüllen.
- 2.7 Verläuft der Schutzstreifen der FWF-Fernleitung in Ausnahmefällen durch ein Baugebiet, sind die zur Erschließung der Grundstücke erforderlichen Leitungen und Kabel so auf gemeinsame Trassen zu führen, dass die Kreuzungsstellen minimiert werden.

3. Berührungen des Schutzstreifens mit Fernmelde-, Nieder-, Mittel- und Hochspannungskabeln

- 3.1 Innerhalb des Schutzstreifens der FWF-Fernleitung ist eine Parallelverlegung von Fernmelde-, Nieder-, Mittel- und Hochspannungskabeln nicht zulässig.
- 3.2 Bei Kreuzungen mit dem FWF-Schutzstreifen sind grabenlose Bauverfahren grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen sind Unterquerungen mit einem Abstand von mehr als 1,50 m zur Unterkante der Fernleitung. Beim Einziehen von Kabeln in Schutzrohre dürfen im Schutzstreifen keine mobilen Widerlager o.ä. eingerichtet werden.
- 3.3 Fernmelde- oder Niederspannungskabel sind über die gesamte Schutzstreifenbreite in PE-Schutzrohren SDR 11 zu verlegen. Kabel die in dünnwandigen Schutzrohren

verlegt werden, sind durch zusätzliche starkwandige PE-Rohre (SDR 11) zu schützen. Die Schutzrohre sind fachgerecht in Sand zu verlegen und mit Sand zu umhüllen.

- 3.4 Mittel- und Hochspannungskabel sind in PE-Schutzrohren SDR 11 zu verlegen. Über der Sandumhüllung des PE-Schutzrohres sind zusätzlich über die gesamte Breite des Kabelgrabens 10 cm starke Betonplatten mit den Mindestabmessungen 100 x 30 cm einzubauen. Die Kreuzungsstelle ist durch Hinweissteine oder Hinweisschilder dauerhaft zu kennzeichnen.

4. Berührungen des Schutzstreifens mit Wegen und Vorflutgräben sowie durch Geländeauf- bzw. -abtrag

- 4.1 Innerhalb des Schutzstreifens der FWF-Fernleitungen und Kabel ist eine Parallelführung von Wegen und Vorflutgräben nicht zulässig.

- 4.2 Bei Kreuzungen sind die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der FWF-Fernleitung abhängig vom verlegten Rohrmaterial und der Tiefenlage der Rohrleitung. Sie müssen vor Baubeginn mit der FWF abgestimmt werden.

Fernmeldekabel sind im Kreuzungsbereich von Wegen und Vorflutgräben durch den Einbau von PE-Schutzrohren SDR 11 über die gesamte Weg- bzw. Grabenbreite einschl. Böschungen und Randstreifen zu sichern.

- 4.3 Bei Kreuzungen von Vorflutgräben müssen die Grabensohle und die Böschungen im FWF-Schutzstreifen mit Wasserbaupflaster oder Sohlschalen und seitlichen Platten gesichert werden.

- 4.4 Bei Änderungen von Vorflutern (Gräben, Verrohrungen), in die Grundablass-, Spül- oder Entleerungsleitungen der FWF münden, muss die Vorflut für die FWF-Anlagen gewährleistet bleiben. Werden Änderungen an Anlagen der FWF erforderlich, sind die durchzuführenden Maßnahmen rechtzeitig mit der FWF abzustimmen.

- 4.5 Die Mindestüberdeckung der FWF-Fernleitungen beträgt 1,5 m ab Rohroberkante, die Mindestüberdeckung der Kabel beträgt 0,8 m. Die zulässige Höchstüberdeckung der FWF-Fernleitungen beträgt 4,0 m ab Rohroberkante, die zulässige Höchstüberdeckung der Kabel beträgt 1,2 m.

Werden diese Maße durch Wegebaumaßnahmen oder durch Geländeauf- bzw. -abtrag über- bzw. unterschritten, wird die Umlegung der Fernleitung bzw. des Kabels erforderlich.

Bei Gräben ist eine Mindestüberdeckung von 0,50 m zwischen Leitungsoberkante und Grabensohle ausreichend.

8. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nach Maßgabe des Ministerialschreibens vom 16.10.2002 IC4/IIB2/IIB4 – 3612.333-13 Kra „Straßenverkehrsrecht, Straßenrecht, Bauordnungsrecht, Werbung an Autobahnen, Bundesstraßen und Staatsstraßen“ zu behandeln. Dies gilt insbesondere für den vorgesehenen Werbepylon.

Über die Genehmigung von Werbeanlagen ist gesondert, mit Vorlage detaillierter Pläne, zwischen der Straßenverkehrsbehörde, der Polizei und dem Staatlichen Bauamt zu entscheiden.

Werbeanlagen bedürfen jeweils gesondert der straßenrechtlichen Zustimmung der Staatlichen Bauverwaltung.

9. BAUFELDRÄUMUNG

Eine Baufeldräumung fand im Winter 2014/2015 statt. Durch Freihalten der Fläche mittels Schwarzbrache wird eine Besiedlung und damit baubedingte Beeinträchtigung bis zum Baubeginn vermieden. Den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und den Festsetzungen zum Artenschutz wird somit bzgl. der Vermeidung baubedingter Beeinträchtigung bereits nachgekommen.

10. ANBAUVERBOTS- / ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE

In der Planzeichnung sind die 20 m Anbauverbotszone nach § 9 Abs. (1) FStrG und die 40 m Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. (2) FStrG zur Bundesstraße eingetragen.

10.1 Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG

Laut §9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesstraßen in der Anbauverbotszone Hochbauten jeder Art einschließlich Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

10.2 Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen (auch Werbeanlagen) längs der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.