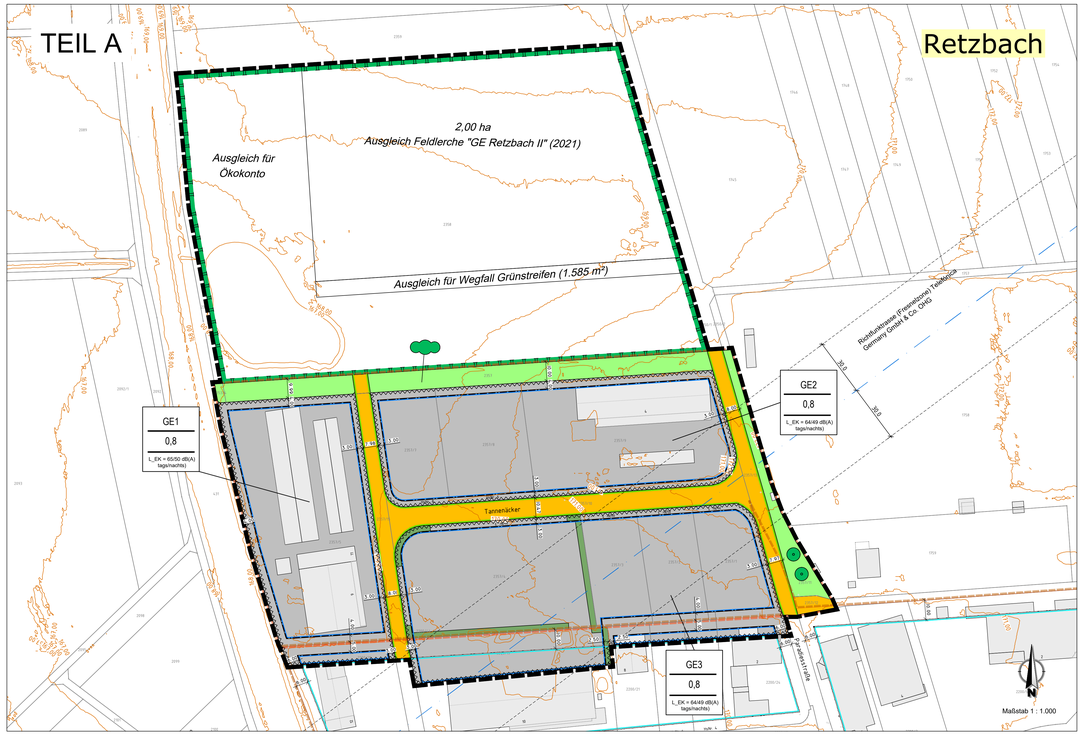
TEIL A



PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das **Baugesetzbuch** **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung** **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

die **Planzeichenverordnung** **(PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, sowie

die **Bayerische Bauordnung** **(BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist.

TEIL B

Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO:

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO mit zusätzlichen Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (siehe Punkt Nr. 8 der Festsetzungen durch Text)

ausgenommen gemäß § 1 (5) BauNVO sind:
- Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1	**Grundflächenzahl**	0,8
2.2	**Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze**	
	Firsthöhe bei Sattel-, Walm- und Pultdächern max. 13 m über Bezugspunkt.	SD/WD/PD FH13,0
	Firsthöhe bei Sheddächern max. 12 m über Bezugspunkt.	ShD FH12,0
	Firsthöhe bei Flachdächern max. 9 m über Bezugspunkt.	FD FH9,0

Traufhöhe bei Sattel-, Walm-, Pult- und Sheddächern max. 9 m über Bezugspunkt.

Die zulässige Gebäudelänge darf durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 20 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden.

Bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika als Firsthöhe.

Bezugspunkt Wandmitte Gebäude

Der Bezugspunkt für die Höheneinstellung der Gebäude ist Oberkante Gehweg/Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen.

Grenzt ein Grundstück von zwei Seiten an eine Verkehrsanlage an, gilt der Höhere der beiden Punkte als Bezugspunkt.

2.3 Dachgestaltung

a) Für betriebliche Gebäude sind Flach-, Pult-, Shed- oder Satteldächer zulässig.
Zulässige Dachneigungen:

Flachdach:	0° bis 5°
Pultdach:	5° bis 30°
Shed- und Satteldach:	5° bis 30°

b) Alle Materialien sind für die Dacheindeckung zugelassen, ausgenommen Kupfer-, Zink-, Titanzink und Bleiabdeckungen.
Farblich sind ausschließlich die Farbtöne naturrot oder rotbraun gestattet, ausgenommen Flachdächer.

c) Glasierte Dachpfannen, -steine oder -ziegel sowie unbeschichtete Metalleindeckungen sind nicht zugelassen.

2.4 Photovoltaik / Sonnenkollektoren

a) sind zugelassen

b) Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten.
Mindestabstand 0,8 m.

c) Die Elemente dürfen nicht kristallin-bläulich schimmern, sondern müssen eine matte, lefdsonke Oberfläche haben und ohne (sichtbare, metallig glänzende) Einfassungen sein. Zulässig sind etwa (dünnfilm-beschichtete) Module oder Module mit gleichem Erscheinungsbild.

d) Die Unterkonstruktion darf nicht sichtbar (z. B. überstehend) angebracht werden und ist (dunkel) zu streichen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

3.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3.3 Abweichende Bauweise,
§ 22 Abs. 4 BauNVO; Gebäudelängen sind auch über 50,0 m zulässig.

4. Verkehrsflächen

4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

4.2 Straßenbegrenzungslinien

~~**4.3 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen;**~~
~~**soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**~~

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

5.1.1 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Anlage einer mindestens 3-reihigen Randeingrünung

5.1.2 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
Pflanzung von Obstbäumen, z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Nussbaum;
Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12;
Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) erfolgen.

5.1.3 Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
- es sind ausschließlich standortgerechte und gebietsheimische Arten zu pflanzen
- die Pflanzungen sollten im Winterhalbjahr/Herbst durchgeführt werden
- ausgefallene Gehölze sind umgehend bzw. zur nächsten Pflanzperiode zu ersetzen
- die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie ggf. zu wässern
- die öffentlichen Grünflächen sind extensiv und zweischürig zu bewirtschaften
- ein Mulchen der öffentlichen Grünflächen ist untersagt
- Schnittgut/Mahdgut der öffentlichen Grünflächen ist abzutransportieren
- Verzicht auf chemische Pflanzenschutz- und Düngemittel
- die Pflanzungen sowie Grünflächen sind spätestens in der nach Inan Beendigung der Arbeiten herzustellen

5.1.4 Für die vorstehenden Pflanzbindungen (5.1.1 und 5.1. 2) wird gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b wird das Erhaltungsgebot festgesetzt.

5.2 Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Grünflächen

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird auf privaten Grünflächen folgende Pflanzbindung festgesetzt:
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe

Je 500 m² Grundstücksfläche wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) oder eines Obstbaum-Hochstammes (Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12) festgesetzt (ohne Standortvorgabe)
- es sind ausschließlich standortgerechte und gebietsheimische Arten zu pflanzen (Auswahlliste siehe Begründung)
- die Pflanzungen sollten im Winterhalbjahr/Herbst durchführt werden
- ausgefallene Gehölze sind umgehend bzw. zur nächsten Pflanzperiode zu ersetzen
- die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie ggf. zu wässern

5.3 Ausgleichsflächen

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Fl.Nr. 2358, Gemarkung Retzbach (Fläche: 3,9751 ha) folgende Festsetzung:

Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Ackervogelarten (Feldlerche) ist gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde eine Feldvogelfläche mit der Flächengröße von 2,0 ha (für 4 Brutpaare Feldlerche mit je 0,5 ha) anzulegen
~~(Abgrenzung siehe Punkt 4.3 b Begründung Grünordnungsplan).~~

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Bewirtschaftung festgesetzt:
Blühfläche/Blühstreifen und Ackerbrache (pro Brutpaar insgesamt 0,5 ha)
(Paket 2, Vorgabe der höheren Naturschutzbehörde, Reg. v. Ufr.)
Folgende Vorgaben sind grundsätzlich zu beachten:
- Breite bei streifiger Umsetzung mindestens 10 m
- Kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Umsetzung in Teilflächen möglich (Teilfläche mindestens 0,2 ha)

Blühflächen/Blühstreifen:
- über maximal 3 ha verteilt
- Lückige Aussaat aus niedrigwüchsigen Arten, Erhalt von Rohbodenstellen
- mit angrenzendem selbstbegrünendem Brachestreifen (jährlich umgebrochen) (Verhältnis ca. 50:50); Streifenbreite je mindestens 10 m.
- Eine Erneuerung des Blühstreifens darf frühestens nach 2 Jahren und muss spätestens erfolgen, wenn die Vegetation auf der Blühfläche zu dicht wird. Die Erneuerung muss Ende Februar bis Anfang März erfolgen, dabei darf pro Jahr nur die Hälfte erneuert werden. Im Folgejahr ist die andere Hälfte zu erneuern.

Brachefläche/Brachestreifen:
- muss unmittelbar neben dem Blühstreifen liegen
- Ein erneutes Anlegen der Schwarzbrache hat einmal jährlich und dann nur zwischen Ende Februar und Anfang März zu erfolgen. Danach wird der Brachestreifen sich selbst überlassen, wodurch eine Selbstbegrünung erfolgt.
- Kann jährlich auf wechselnden Flächen angelegt werden (zwischen Ende Februar bis Anfang März), wobei die Lage neben dem Blühstreifen gegeben sein muss.

Der Antragsteller ist verpflichtet, die Ergebnisse der Erfolgskontrolle der CEF-Maßnahmen nach Beendigung der Baumaßnahmen der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Spessart mitzuteilen. In Abhängigkeit vom Erfolg der Maßnahmen bleiben weitere Auflagen zur ggf. notwendigen Nachbesserung vorbehalten.

Für die Restfläche der Fl.Nr. 2358, Gemarkung Retzbach werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
extensive Ackerbewirtschaftung:
- Verzicht auf Anbau von Mais, Zuckerrüben, Kartoffeln, Klee und Ackergras
- Verzicht auf den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel und Düngemittel
- Verzicht auf mechanische und thermische Unkrautbekämpfung
- Bewirtschaftungsruhe nach Saat im Frühjahr bis einschl. 30.06.
- Mulchen der Fläche erst nach dem 31.08. erlaubt

~~Da sich aktuell auf der Fl.Nr. 2358, Gemarkung Retzbach eine oberirdische Stromleitung befindet, kann auf der Ausgleichsfläche nicht der gesamte Ausgleichsbedarf erbracht werden. Der Fehl-Ausgleichsbedarf kann erst nach der geplanten Verlegung der Stromleitung erbracht werden. Aus diesem Grund stellt der Markt Zellingen übergangsweise folgende gemeindeeigenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) für Ackervogelarten (Feldlerche) zur Verfügung, bis die Verlegung der Stromleitung erfolgt ist:~~
~~- Fl.Nr. 2094, Katasterfläche 0,9724 ha~~
~~- Fl.Nr. 2094/1, Katasterfläche 0,3297 ha~~
~~- Fl.Nr. 2094/2, Katasterfläche 0,6429 ha~~
~~Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 gilt für die Fl.Nrn. 2094, 2094/1 und 2094/2, Gemarkung Retzbach folgende Festsetzung:~~
~~Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft~~
~~Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Ackervogelarten (Feldlerche) ist gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde übergangsweise eine Feldvogelfläche für die Feldlerche anzulegen.~~
~~Auf den Fl.Nrn. 2094, 2094/1 und 2094/2, Gemarkung Retzbach stehen geeignete Flächen im Umfang von mindestens 1,5 ha für Ausgleichsmaßnahme für Ackervogelarten (Feldlerche) zur Verfügung (Abgrenzung siehe Punkt 4.3 b Begründung Grünordnungsplan).~~
~~In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind folgende Optionen möglich. Die Festlegung / Wahl der Maßnahmen erfolgt nachträglich in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde:~~
~~- Option A: Blühfläche/Blühstreifen und Ackerbrache (pro Brutpaar insgesamt 0,5 ha) (Paket 2, Vorgabe der höheren Naturschutzbehörde, Reg. v. Ufr.)~~
~~Vorgaben analog Festsetzungen für die Fl.Nr. 2358, Gemarkung Retzbach~~
~~- Option B: Maßnahmen Paket 3, Vorgabe der höheren Naturschutzbehörde, Reg. v. Ufr.~~
~~Pro Brutpaar mindestens 0,5 ha Grünland und Verzicht auf Dünger oder Pflanzenschutzmittel auf 1 ha (Teilfläche mindestens 1 ha).~~
~~Folgende Vorgaben sind zu beachten: Getreide, doppelter Saatreihenabstand, kein Einsatz von Düngemittel und Pflanzenschutzmittel, Aussaatstärke um mindestens 20% reduziert, Verzicht auf eine Bodenbearbeitung vom 15.3. bis 1.7. eines Jahres, keine Umsetzung in Teilflächen, Rotation möglich.~~
~~Für die Restfläche der Fl.Nrn. 2094, 2094/1 und 2094/2, Gemarkung Retzbach werden folgende Maßnahmen festgesetzt: extensive Ackerbewirtschaftung (Vorgaben analog Festsetzungen für die Fl.Nr. 2358, Gemarkung Retzbach).~~
~~Alternativ kann auf den Restflächen der Fl.Nrn. 2094, 2094/1 und 2094/2, Gemarkung Retzbach ausgeführt werden:~~
~~Da der Markt Zellingen die Fl.Nrn. 2094, 2094/1 und 2094/2, Gemarkung Retzbach lediglich übergangsweise für Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) für Ackervogelarten (Feldlerche) zur Verfügung stellt, bis die Verlegung der Stromleitung erfolgt ist und der Bebauungsplan Nr. 1 Änderung auf der Fl.Nr. 2358, Gemarkung Retzbach erbracht wird, sind diese Maßnahmen nach Ablauf der Übergangsfrist freiwillige Leistungen des Marktes Zellingen, sodass diese Flächen in das Ökokonto des Marktes Zellingen eingebucht werden können.~~
~~Nach Ablauf der Übergangsfrist werden auf den Fl.Nrn. 2094, 2094/1 und 2094/2, Gemarkung Retzbach folgende Maßnahmen festgesetzt: extensive Ackerbewirtschaftung (Vorgaben analog Festsetzungen für die Fl.Nr. 2358, Gemarkung Retzbach).~~

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „GE Retzbach II" soll die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzbach" am Nordrand des Geltungsbereiches festgesetzte private Grünfläche (Fläche: 2.625 m²) in Baufläche umgewandelt werden. Gemäß Forderung der unteren Naturschutzbehörde muss ein Flächenausgleich 1 : 1 erfolgen.

a) Ausgleichsfläche Fa. Rainbowprint
Die Fa. Rainbowprint weist auf den Fl.Nrn. 2200/19 und 2357/4, Grmkg. Retzbach Grünflächen im Umfang von 1.044 m² aus.
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:
- Pflanzung von niedrig wachsenden, heimischen und standortgerechten Sträuchern heimischen Gehölzen (autochthones Pflanzenmaterial) gemäß zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zertifizierung (Region P oder 11).

Pflanzung von heimischen Laubsträuchern (Herkunftsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland); (Mindestqualität: Str. 2xv. o.B. 60-100 cm); Pflanz- und Reihenabstand: 1,50 m;
Unter folgenden Gehölzarten u.a. die Auswahl: Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Korneliirsche, Weichsel, Liguster, Wolliger Schneeball, Schlehe, Rote Heckenkirsche, Wildrosen (Liste erweiterbar).
- die kleineren und randlichen Flächen sind als artenreiche Extensivwiese anzusaen. Bei der Auswahl geeigneter Regio-Saatgutmischungen ist ein Wildkrautanteil von > 70 % zu wählen (Herkunftsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland). Eine fachgerechte Herstellungs- und Entwicklungspflege ist sicherzustellen (Anleitung zur Ansaat, Entwicklungs- und Folgepflege von Rieger-Hoffmann ist zu empfehlen). Die Flächen sollen jährlich ab dem 15.06. gemäht werden: 1 - 2-schürige Mahd (insekterfreundliches Mähwerk, Schnitthöhe mind. 10 cm), Entfernung des Mähguts. Das Mulchen ist untersagt. Auf jegliche Düngung und Biozideinsatz (incl. die Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc. und Rodentizide) ist zu verzichten.

Auf der Fl.Nr. 2200/19 liegen Teilflächen der Ersatz-Grünflächen im Umfang von 418,37 m² außerhalb des Geltungsbereiches (südlich des Gebäudes Paradiesstraße Hausnummer 10). Für diese Grünflächen gelten die vorstehenden Festlegungen als textliche Festsetzung.

b) Ausgleichsfläche Markt Zellingen
Der Markt Zellingen weist auf der Fl.Nr. 2358, Grmkg. Retzbach Grünflächen im Umfang von 1.585 m² aus. Hierbei werden die bestehenden Ackervogel-Ausgleichsflächen nach Süden um einen Streifen von ca. 8,25 m Breite hin erweitert (gemäß Telefonat IB Mayer am 24.06.2026 besteht hiermit seitens der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis).
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Bewirtschaftung festgesetzt:
Blühfläche/Blühstreifen und Ackerbrache)
- Kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig
- Lückige Aussaat aus niedrigwüchsigen Arten, Erhalt von Rohbodenstellen
- mit angrenzendem selbstbegrünendem Brachestreifen (jährlich umgebrochen)
- Eine Erneuerung des Blühstreifens darf frühestens nach 2 Jahren und muss spätestens erfolgen, wenn die Vegetation auf der Blühfläche zu dicht wird. Die Erneuerung muss Ende Februar bis Anfang März erfolgen, dabei darf pro Jahr nur die Hälfte erneuert werden. Im Folgejahr ist die andere Hälfte zu erneuern.
- Brachefläche/Brachestreifen kann jährlich auf wechselnden Flächen angelegt werden (zwischen Ende Februar bis Anfang März) also die Lage neben dem Blühstreifen gegeben sein muss.
- Ein erneutes Anlegen der Schwarzbrache hat einmal jährlich und dann nur zwischen Ende Februar und Anfang März zu erfolgen. Danach wird der Brachestreifen sich selbst überlassen, wodurch eine Selbstbegrünung erfolgt.

~~6. Fläche für die Ver- und Entsorgungsanlagen~~

~~**6.1 Festsetzung mit Schutzstreifen**~~
~~Unter der 20 kV-Leitung ist ein Sicherheitsabstand von 3,00 m bei größter Durchhang und maximaler Seitenschwingungen der Leitung vom nächsten Gebäudeteil bei harter Bedachung einzuhalten.~~

7. Abstandsflächen

Es sind in sämtlichen Bauplätzen die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art 6 Abs. 4 + 5 BayBO einzuhalten, falls nicht durch die im Plan eingezeichnete Baugrenze eine größere Abstandsfläche festgesetzt ist.

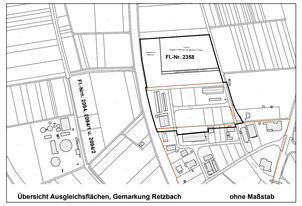
8. Immissionsschutz

8.1 Verkehrsgeräusche

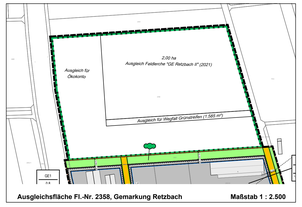
8.1.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

8.1.2 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Nummer 3.16 der DIN 4109:2018-01(u.a. Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume) mindestens folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) einhalten:
- $R'_{w,ges}$ ≥ 47 dB: für westliche, nördliche und südliche Gebäudeseiten im GE 1 bis zu einem Abstand von 55 m von der westlichen Grenze des Geltungsbereichs
- $R'_{w,ges}$ ≥ 37 dB: für östliche Gebäudeseiten im GE 1 oder ab Abständen von 55 m von der westlichen Grenze des Geltungsbereichs

Die DIN 4109 kann über das Bauamt der Marktgemeinde Zellingen, Würzburger Straße 26, 97225 Zellingen in der Planauflage eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.



Übersicht Ausgleichsflächen, Gemarkung Retzbach **ohne Maßstab**



Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 2358, Gemarkung Retzbach **Maßstab 1 : 2.500**

Ausgleichsflächen Fl.-Nrn. 2094, 2094/1 und 2094/2, Gemarkung Retzbach, Maßstab 1 : 2.500

Artenschutzrechtliche Belange

Es ist darauf zu achten, dass die für die Erschließung benötigten Flächen und die Bauflächen nicht brach (ohne Bearbeitung) über lange Zeit liegen bleiben, da hierdurch die Gefahr besteht, dass geschützte Tierarten diese Flächen bis zum eigentlichen Baubeginn besiedeln. Es ist deshalb dafür Sorge zu tragen, dass die Flächen dauerhaft mit geeignetem Gerät bearbeitet werden, damit keine geschützten Tierarten diese Flächen besiedeln.
Gemäß Gutachten von Frau Dipl.-Biologin Claudia Pürckhauer sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Baustelleneinrichtung und Einrichtung von Lager- und Verkehrsflächen nur innerhalb des Geltungsbereiches, keine Lager- und Abstellflächen auf feldvogelgeeigneten Flächen außerhalb des B-Plan-Gebietes.
- Die Beseitigung der Vegetationsdecke sowie die Flächeninanspruchnahme sind ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der bodenbrütenden Wiesen- und Ackervögel (nur von 01. Oktober bis 28. Februar) zulässig. Wenn ein Brutvorkommen durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden kann, ist die Baufeldräumung auch außerhalb dieses Zeitfensters möglich. Der Geltungsbereich muss dann bis Baubeginn vegetationsfrei gehalten werden (mindestens alle vier Wochen fein geeggte Schwarzbrache).
- Unterlassung von nächtlichen Bautätigkeiten, um baubedingte Störungen zu vermeiden

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Ackervogelarten (Feldlerche) ist gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde eine Feldvogelfläche mit der Flächengröße von 2,0 ha (für 4 Brutpaare Feldlerche mit je 0,5 ha) anzulegen.
~~Für die Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für Ackervogelarten stellt der Markt Zellingen die Fl.Nr. 2358, Gemarkung Retzbach, Katasterfläche 3,9751 ha zur Verfügung (Festsetzungen siehe unter 5.3).~~

~~Da sich aktuell auf der Fl.Nr. 2358, Gemarkung Retzbach eine oberirdische Stromleitung befindet, kann auf der Ausgleichsfläche nicht der gesamte Ausgleichsbedarf erbracht werden. Der Fehl-Ausgleichsbedarf kann erst nach der geplanten Verlegung der Stromleitung erbracht werden. Aus diesem Grund stellt der Markt Zellingen übergangsweise folgende gemeindeeigenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) für Ackervogelarten (Feldlerche) zur Verfügung, bis die Verlegung der Stromleitung erfolgt ist:~~
~~- Fl.Nr. 2094, Katasterfläche 0,9724 ha~~
~~- Fl.Nr. 2094/1, Katasterfläche 0,3297 ha~~
~~- Fl.Nr. 2094/2, Katasterfläche 0,6429 ha~~
~~(Festsetzungen siehe unter 5.3.)~~

~~6. Fläche für die Ver- und Entsorgungsanlagen~~

~~**6.1 Festsetzung mit Schutzstreifen**~~
~~Unter der 20 kV-Leitung ist ein Sicherheitsabstand von 3,00 m bei größter Durchhang und maximaler Seitenschwingungen der Leitung vom nächsten Gebäudeteil bei harter Bedachung einzuhalten.~~

8.2 Anlagengeräusche

8.2.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente $L_{EK,tags}$ und $L_{EK,nachts}$ in dB(A)/m²

Teilfläche	Fläche [m²]	$L_{EK,tags}$ [dB(A)/m²]	$L_{EK,nachts}$ [dB(A)/m²]
GE 1	ca. 8.500	65	50
GE 2	ca. 11.000	64	49
GE 3	ca. 11.300	64	49

Die der Emissionskontingentierung zugrunde liegenden Flächen sind in der Planzeichnung mit dem Planzeichen zur Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnet.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5, in Bezug auf schützenswerte Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten und die Ausbreitungsberechnungen gemäß DIN 9613-2 durchzuführen.

8.2.2 An südlichen Hausseiten entlang der südlichen Baugrenze des GE1 und GE3 sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 unzulässig. Dies gilt auch für südliche Hausseiten bis zu einem Abstand von 20 m zur südlichen Baugrenze des GE1 und GE3. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch nicht beheizte und thermisch vom schutzbedürftige Räume getrennte Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o. Ä.) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor den Fenstern dieser Räume der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 65 dB(A) tags durch Beurteilungspegel aus Anlagenlärm eingehalten wird.

9. Weitere Festsetzungen

~~**9.1 Höhenunterschiede**, die sich durch den Ausbau der neu geplanten Erschließungsstraße ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.~~

9.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO handelt und sie folgenden Vorgaben entsprechen:
a. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Es sind darüber hinaus gemeinsame Hinweisschilder oder -tafeln zulässig (auch Fremdwerbung). Die Errichtung privater Werbeanlagen ist ausschließlich auf Privatgrund zulässig.
b. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 9,0 m über Bezugspunkt zulässig. Pro Gebäude ist eine Werbeanlage zulässig; Werbung für mehrere Nutzer sind zu einer Anlage zusammenzufassen (Sammelwerbeanlage).
c. Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika bzw. nicht über die Traufe hinausreicht. An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen. Die Gesamtfläche der Werbeanlage an Gebäuden darf 10% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.
d. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet (z. B. mittels Leuchten mit begrenzten Leuchtdichten o. ä.) ausgeführt werden.
e. Die Sichtbar-/ Ablesbar-/ Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

9.3 Beleuchtung
Die Beleuchtung der Bauflächen (inkl. dazugehöriger Gebäude, Frei-, Außenanlagen, Stellplätze usw.) sind wie folgt auszuführen:
a. Eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen sind durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Errichtung von Blendschutzwällen/-wänden, Anpflanzung von Sicht-/ Blendschutzhecken, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/ Standortwahl o. ä.) zu vermeiden.
b. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
c. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UV-armes Lichtspektrum) zu installieren. Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zulässig ist ausschließlich die Verwendung von warm- oder kaltweiß leuchtender LED-Lampen.
d. Die Lichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.
e. Beleuchtungen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmission geschützt sind. Es ist ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtung zulässig.

~~**9.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.500 m².**~~

9.5 Farbgebung der Außenwände:
Außenwände sind in nicht glänzenden, der erdfarbenpalette als gedeckt angehörenden und sich in die Landschaft einfügenden Farben zu gestalten. Grelle und signalhaft-wirkende Farben sind unzulässig.

Hinweise

1. Füllschema der Nutzungsschablone
a) Baugebietstyp
b) max. zulässige Grundflächenzahl
c) Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 in dB(A) in m² tags/nachts

2. bestehende Bebauung (Wohngebäude)

3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)

4. Straßenname — Paradiesstraße

5. bestehende Grundstücksgrenze

~~6. vorgeschlagene Grundstücksgrenze~~

7. Bemaßung in Meter — 15.00

8. Höhenschichtlinie (1 m Raster, NHN) — 103.00

9. Flurstücksnummer — 2358

~~10. geplante Höhen der Fahrbahn in NHN~~

11. Bodenaltlasten:
11.1 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)
(1) Wer Bodendenkmäler identifiziert, 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) 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.
(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
11.2 Schatzregal (Art. 9 BayDSchG)
(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Erlangung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

12. Oberboden/Mutterboden
Böden sind als nicht erneuerbare Ressource besonders zu schützen. Bereits bei der Planung ist auf einen möglichst geringen Bodeneingriff zu achten. Mutterboden ist getrennt zu lagern, fachgerecht zu behandeln (DIN 18915, DIN 19731) und, soweit nicht vor Ort wiederverwendbar, nach § 12 BBodSchV vorrangig einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu