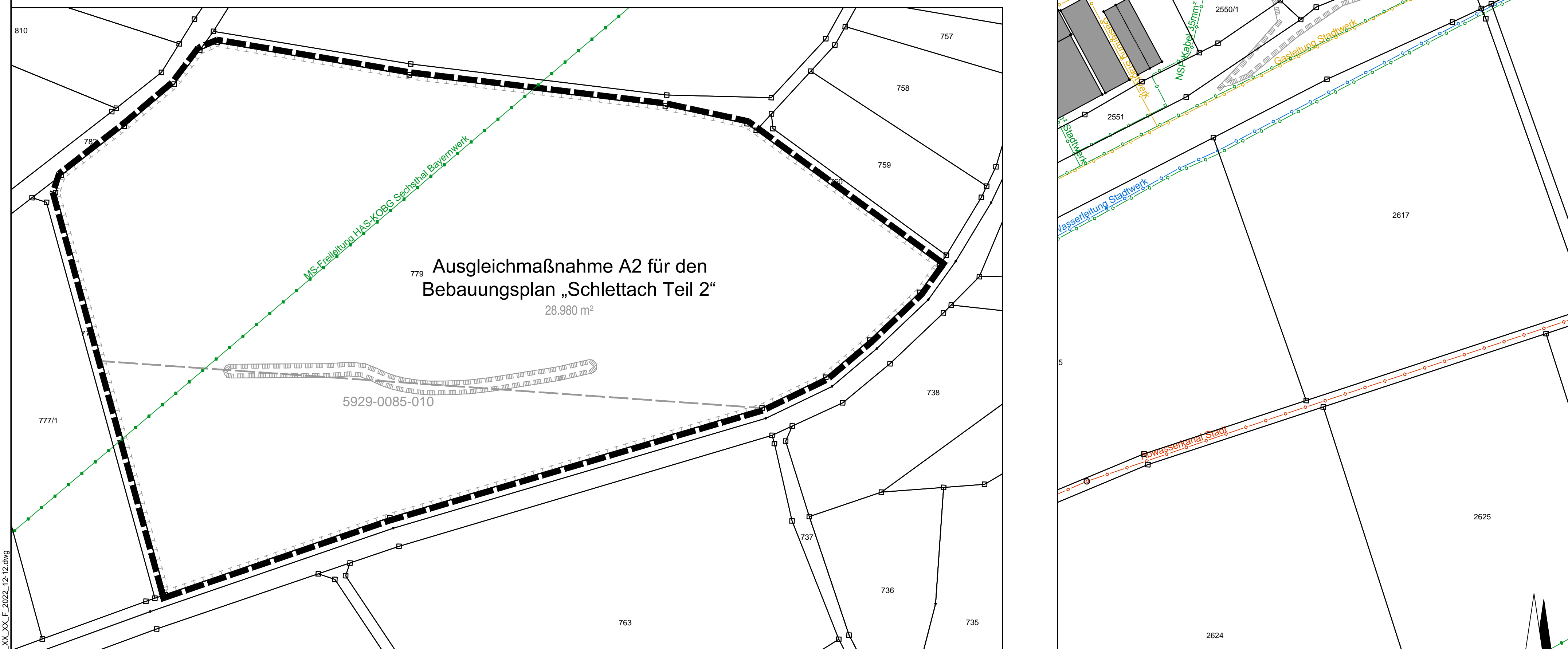


Eingriffsbebauungsplan und Ausgleichsbebauungsplan A1 Gemarkung Prappach, M 1:1000



Ausgleichsbebauungsplan A2 Gemarkung Prappach, M 1:1000

IPRÄAMBEL

Die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplan „Schletlach Teil 2“ erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1920)
- der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1999 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1920) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS121-1-8), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- 1.0 Nutzungszonenschablone
- A) Art der baulichen Nutzung
 - B) Grundflächenzahl GRZ
 - C) Geschossflächenzahl GFZ
 - D) Baumassenzahl
 - E) Bauweise
 - F) max. Gebäudehöhe über NN

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

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO mit Einschränkung (e) hinsichtlich Lärmkontingierung

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

Grundflächenzahl GRZ

Geschossflächenzahl GFZ

Baumassenzahl BMZ

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

abw. Bauweise

Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatzeinfahrten

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: gemeinsamer Geh- und Radweg

best. Wirtschaftsweg

gepl. Anwandweg

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

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

Oberirdisch (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekom)

Unterirdisch geplant (Strom, Gas, Wasser, Schmutzwasser, Regenwasser)

8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

off. Grünflächen

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

best. gepl. Entwässerungsräume-müde

10.0 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)

Umgrenzung von öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen-Bäume

best. Gehölze

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: Biotop mit Nummer

11.0 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB); hier: private Stellplätze und Verkehrswege (St)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB); hier: Emissionskontingierung nach DIN 45691 für GEe1, GEe2a, GEe2b, GEe3, GEe4, GEe5, GEe6 und GEe7

Emissionskontingente nach L_{eq} nach DIN 45691

Richtungssektor (Schallleistungsansatz)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB); hier: Arbeitsbereich Mast Nr. 5 110 kV-Freileitung Bayernwerk Netz GmbH, Ferngasleitung Ferngas Netzgesellschaft mbH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Wegfall von Planzeichen im Rahmen der 1. Änderung

12.0 Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauGB)

Die Befestigung der Parkplätze ist mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberem Oberflächenwasser) zulassen.

Wasserdurchlässige Beläge werden wie folgt definiert: Versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind nach dem gültigen „Maßstab für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGStV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrüntem Flächenbelägen“ der FLI (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen und zu unterhalten. Sie sollen einen Wasserabwert von 0,5 m³ überschreiten.

Wasserschlüssige Beläge sind als Oberflächenwasser auch breittreffend in die privaten Grünbereiche abzuliefern und über beliebige Bodenzone zu versickern.

Verschuldetes Oberflächenwasser ist die Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit drabigen Stoffen in Berührung kommt (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsschäbegeräte einzusetzen.

Für die Außenbereichsentwässerung ist eine öffentliche Entwässerungsmüde anzulegen, welche an den bestehenden Entwässerungsräumen anschließt. Aufgrund des zusätzlichen Abflusses ist ein ausreichender Querschnitt des bestehenden Entwässerungsräum herzustellen.

13.0 Beleuchtung, Werbeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 14 BayBO)

Beleuchtung und Werbeflächen innerhalb des Baugabes sind so zu errichten, dass Straßenverkehrsflächen auf öffentlichen Straßen nicht geblendet werden.

Beleuchtungsanlagen dürfen nicht nach Süden hin ausgerichtet werden, um die am Rande des Planungsgabes bestehenden Gärten hinsichtlich der dort vorhandenen steuerbaren Kulturen nicht zu beeinträchtigen.

14.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 11 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Zäune im 110-kV-Freileitung sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z.B. kunststoffarmierter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erdm.

14.2 Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zulässig

14.3 Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 5,50 m zulässig. Die Einfriedungshöhe ergibt sich dabei aus der Stützmauer und der Einzäunung.

15.0 Stützmauern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BayBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

16.0 Auffinden von Bodendenkmälern (§ 8 BayDSchG)

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Bodendenkmäler, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von überirdig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgende Hinweise zu achten:

An 8 Abs. 1 BauDSchG: Wer Bodendenkmäler aufdeckt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde 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 führen. Die Bodendenkmäler sind unverzüglich zu sichern. Der Fundmaler ist verpflichtet, die Bodendenkmäler zu sichern und die Bodendenkmäler zu sichern. Der Fundmaler ist verpflichtet, die Bodendenkmäler zu sichern und die Bodendenkmäler zu sichern.

An 8 Abs. 2 BauDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu verlassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

17.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.

18.0 110-kV-Freileitung

Alle Bau- und Befestigungsmaßnahmen, die innerhalb der Schutzzone der 110kV-Freileitung liegen oder unmittelbar daran angrenzen dürfen nur in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH ausgeführt werden. Die Bauantragunterlagen sind der Bayernwerk Netz GmbH zur weiteren Stellungnahme vorzulegen.

Kanalarbeiten dürfen nur so angesetzt werden, dass sie nicht in den Schutzbereich der 110kV-Freileitung hineingreifen, Andernfalls ist eine Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH erforderlich.

Darüber hinaus verweist die Bayernwerk Netz GmbH in ihrer Stellungnahme vom 13.09.2022 auf folgende Punkte:

Der Pflanzung von Hochstämmen kann die Bayernwerk Netz GmbH innerhalb der Schutzzone der 110kV-Freileitung nicht zulassen. Außerdem der Schutzzone sollen Hochstämmen so angeordnet werden, dass diese bei Umbruch nicht in die Leitertür fallen können. Die Bayernwerk Netz GmbH empfiehlt dabei, nur Gehölze mit niedrigen Wuchshöhen gepflanzt werden. Die Auswahl der Pflanzen sollte mit der Bayernwerk Netz GmbH unter Berücksichtigung der maximalen Wuchshöhe ausgehend von der EOK, angegeben in Meter über Normalnull, abgestimmt werden.

Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbeherr der Hochspannungslinien wachsen oder bei Umbruch geraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer ersatzungsfähig zurückgebrochen oder entfernt werden, um Kosten des Grundstückseigentümers vom Leistungserbringer entfernt werden.

Die maximal möglichen Bauhöhen innerhalb der Baubeschränkungen sind für jedes Objekt gesondert mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Vorzeitig weist die Bayernwerk Netz GmbH darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eis- und Schneelasten von den Masten und den Mastenstützen (seltener Auslegerstützen) kommen. In den Mastenbereichen und unter den Leitertürmen sind unter Umständen mit Vogeletot gefallene Vögel zu erwarten. Die Bayernwerk Netz GmbH bittet hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen, Gassen und Spielplätzen. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen (z. B. von Staub oder Wasserdampf) in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u. U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung bittet die Bayernwerk Netz GmbH diese Sachlage zu berücksichtigen.

Die Bestands- und Betriebsicherheit der Hochspannungslinien muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebs, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Transparenthaltung von betriebsrelevantem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone, müssen ungehindert durchgeführt werden können.

Für den Schutzbereich der Leitung sollte ein Mindestabstand von 10 m eingehalten werden, wenn die Leitung über dem Normalnull verläuft.

In diesem Zusammenhang verweist die Bayernwerk Netz GmbH auf die von den Bauherrn genehmigten herausgegebenen und die Durchführungs- und Betriebs- wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Transparenthaltung von betriebsrelevantem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone, müssen ungehindert durchgeführt werden können.

Für den Schutzbereich der Leitung sollte ein Mindestabstand von 10 m eingehalten werden, wenn die Leitung über dem Normalnull verläuft.

19.0 20-kV-Kabel

Die Bayernwerk Netz GmbH bittet in ihrer Stellungnahme um die Beachtung der folgenden Punkte im Bereich von 20-kV-Kabeln:

Vor Beginn von Tiefarbeiten im Bereich des 20-kV-Kabels ist eine Leitungsskizze erforderlich. Hier werden Anskizze über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen gegeben.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind mit Bewahrung und Befestigung freizuhalten, da sonst die Betriebsicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und bezaunte Sträucher dürfen aus Gründen des Baumstuhles (DIN 18262) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

20.0 Unterirdische Versorgungsleitungen

Für unterirdische Versorgungsleitungen gelten die Schutzbestimmungen der jeweiligen Versorgungsträger.

21.0 Ferngasleitung

Die Ausweisung privater Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifen ist gemäß Stellungnahme der PLEtoC GmbH vom 29.08.2022 grundsätzlich möglich.

Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von ≥ 1 m auszuliegen. Die Leitungseigentümerin erlaubt es sich vor, für die Überführungsbereiche der Rohrleitungen eine rechnerische technische Überprüfung durch einen Sachverständigen anzusetzen, die als Ergebnis Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen ergeben kann. Detaillierte Planunterlagen sind der PLEtoC GmbH zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

22.0 Lage im (ggf. beschränkten) Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Halßfurt – Schweinfurt

Die Regierung von Unterfranken, Hofheim Landespflanzungsbehörde weist darauf hin, dass das Plangebiet im (ggf. beschränkten) Bauschutzbereich nach § 12 LVbG des Verkehrslandeplatzes Halßfurt – Schweinfurt liegt.

23.0 Katartertechnische Sicht der Koordinaten der Grenzpunkte

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt weist als katartertechnischer Sicht darauf hin, dass die Koordinaten der Grenzpunkte im nördlichen und südlichen Bereich fotografisch bestimmt wurden und somit nur eine Genauigkeit im Dezimeterbereich aufweisen. Für genauere Planungen, bzw. vor einem eventuellen Ausbau ist daher eine Überprüfung und Verbesserung durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zu empfehlen.

24.0 Georisiken

Das Bayerische Landesamt für Umwelt teilt in seiner Stellungnahme vom 30.08.2022 mit, dass im Plangebiet keine konkreten Georisiken bekannt sind. Der Untergang besteht allerdings aus Mykoprisiken, die potenziell Gips enthalten können. Sollte noch Gips vorhanden sein, sind unterirdische Hohlräume bzw. eine Erdstöße nicht auszuschließen.

25.0 Altlasten

Das Landesamt Halberge teilt in seiner Stellungnahme vom 13.09.2022 darauf hin, dass keine Altlastenpunkte oder etwaige Deponien bzw. Anlagen im Planungsbereich vorliegen. Sollten bei durchführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altlasten, Abfalldeponien oder sonstige Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landesamt Halberge – Staatliches Amt für – unverzüglich zu benachrichtigen.

26.0 Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schletlach Teil 2“

Die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplans „Schletlach Teil 2“ wurden durch die förmlich dargestellten Änderungen und Ergänzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Schletlach Teil 2“ behoben und werden weiterhin die Gültigkeit.

IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

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

Als Art der baulichen Nutzung wird „Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkungen (e) hinsichtlich Lärmkontingierung“ (siehe Punkt 8.0) festgesetzt.

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke. Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenfalls nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21, 18, 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ): 2,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 2,8

Baumassenzahl (BMZ): 10,0

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Handelsgelände gilt die abweichende Bauweise nach § 2 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäudehöhe darf auf max. 20 m begrenzt. Ab Gebäudehöhen über 10 m sind in mindestens diesem Abstand räumliche Gliederungen entlang der Fassade vorzusehen.

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

Innerhalb der Baugrenzen gelten folgende Höhenfestsetzungen:

GE1: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 24,0 m über NN nicht überschreiten.

GE2a: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 24,0 m über NN nicht überschreiten.

GE2b: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 24,0 m über NN nicht überschreiten.

GE3: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 24,0 m über NN nicht überschreiten.

GE4: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 24,0 m über NN nicht überschreiten.

GE5: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 24,0 m über NN nicht überschreiten.

GE6: Die Gebäudehöhe darf eine Höhe von 24,0 m über NN nicht überschreiten.

GE7: Die Traufhöhe darf eine Höhe von 240,0 m über NN nicht überschreiten.

5.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Art. 47 und 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

5.1 Die Mindestzahl der Stellplätze richtet sich nach den allgemeinen geltenden Rechtsvorschriften. In diesem Fall die Satzung der Stadt Halßfurt über die Ermittlung des Stellplatzbedarfes bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sowie für Erhebung von Abgabenbeiträgen bei nicht vorhandenen Kraftfahrzeugstellen (Stellplatzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung der 1. Änderungsatzung vom 09.04.2014.

5.2 Private Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie nur über das jeweilige Grundstück angefahren werden können.

5.3 Auf den einzelnen Bauparzellen sind mindestens 10 % der Kfz-Stellplätze mit einer Elektroladestation zu versehen, die den Anforderungen an Normal- oder Schnellladepunkt für Elektroautos gemäß Ladeinfrastrukturverordnung (LISV) entspricht.

5.4 Auf den einzelnen Bauparzellen sind mindestens 20 % der Fahrradabstellplätze mit einer Elektroladestation zu versehen.

5.5 Die Befestigung von Stellplätzen für PKW und LKW ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. In diesem Fall die Satzung der Stadt Halßfurt über die Ermittlung des Stellplatzbedarfes bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sowie für Erhebung von Abgabenbeiträgen bei nicht vorhandenen Kraftfahrzeugstellen (Stellplatzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung der 1. Änderungsatzung vom 09.04.2014.

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

Neue Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

7.1 Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:

- Flachdächer bis max. 5°
- Pultdächer bis max. 15°
- Satteldächer bis max. 20°

7.2 Die Verwendung von glänzenden Metallflächen für Fassadenverkleidung und Dachendeckung ist nicht zulässig.

7.3 Bei der Dachendeckung sind schweißmattige Materialien, von denen das Oberflächenwasser direkt abgeleitet wird, nicht zulässig.

7.4 Begrünte Dachflächen sind zulässig.

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

8.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den Bebauungsplan „Schletlach Teil 2“ wurde durch das Ingenieurbüro IBA als schalltechnische Untersuchung angefertigt. Das schalltechnische Gutachten, i.d.F. vom 10.04.2019 sowie die Fortschreibung i.d.F. vom 07.10.2022 sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Gemäß dieser wurde folgendes festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (00.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente L _{eq} in Dezibel	
	Tag (00.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 00.00 Uhr)
GEe1	65	52
GEe2a	65	49
GEe2b	64	49
GEe3	65	49
GEe4	65	48
GEe5	65	52
GEe6	65	49
GEe7	65	54

Bei fachgerechter Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen kann ein Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt werden, sodass auf der Ausgleichsfläche A1 ca. 10.670 m² und die restlichen rund 28.980 m² auf der Ausgleichsfläche A2 kompensiert werden können. Der Kompensationsbedarf ist somit vollständig abgedeckt.

11.0 Vermeidungs- und vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sieht zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 VmB Abs. 5 BNatSchG folgende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor:

V1: Erhalt und Schutz der bestehenden Heckenstrukturen

V2: Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Gehölze

V3: Erhalt und Schutz der Grünräume entlang der Weggräber

V4: Zeitliche Begrenzung und Vergütung für Eingriffe in Blühenzeiten und Weggräber

V5: Abschneiden der Blühenzeiten und Weggräber durch Biologen vor Eingriff

V6: Zeitliche Begrenzung der Baumfällarbeiten

CEP1: Anlagen von Blühstreifen und Leichterfenster

Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Maßnahmen ist der Anlage 7 zu entnehmen.

12.0 Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauGB)

Die Befestigung der Parkplätze ist mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberem Oberflächenwasser) zulassen.

Wasserdurchlässige Beläge werden wie folgt definiert: Versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind nach dem gültigen „Maßstab für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGStV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrüntem Flächenbelägen“ der FLI (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen und zu unterhalten. Sie sollen einen Wasserabwert von 0,5 m³ überschreiten.

Wasserschlüssige Beläge sind als Oberflächenwasser auch breittreffend in die privaten Grünbereiche abzuliefern und über beliebige Bodenzone zu versickern.

Verschuldetes Oberflächenwasser ist die Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit drabigen Stoffen in Berührung kommt (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsschäbegeräte einzusetzen.

Für die Außenbereichsentwässerung ist eine öffentliche Entwässerungsmüde anzulegen, welche an den bestehenden Entwässerungsräumen anschließt. Aufgrund des zusätzlichen Abflusses ist ein ausreichender Querschnitt des bestehenden Entwässerungsräum herzustellen.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (8) und (7) für Immissionsort L_{eq} um folgende Zusatzkontingente L_{eq,zus} zu erhöhen ist:

Richtungssektor k (Nord = 0°)	Zusatzkontingente L _{eq,zus} in dB für Richtungssektor	
	Tag	Nacht
A (165° - 137°)	2	2
B (137° - 165°)	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (8) und (7) für Immissionsort L_{eq} um folgende Zusatzkontingente L_{eq,zus} zu erhöhen ist:

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (8) und (7) für Immissionsort L_{eq} um folgende Zusatzkontingente L_{eq,zus} zu erhöhen ist:

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (8) und (7) für Immissionsort L_{eq} um folgende Zusatzkontingente L_{eq,zus} zu erhöhen ist:

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungszonenschablone

- A) Art der baulichen Nutzung
- B) Grundflächenzahl GRZ
- C) Geschossflächenzahl GFZ
- D) Baumassenzahl
- E) Bauweise
- F) max. Gebäudehöhe über NN

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

Als Art der baulichen Nutzung wird „Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkungen (e) hinsichtlich Lärmkontingierung“ (siehe Punkt 8.0) festgesetzt.

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke. Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenfalls nicht zulässig.

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

Grundflächenzahl (GRZ): 2,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 2,8

Baumassenzahl (BMZ): 10,0

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

Im Handelsgelände gilt die abweichende Bauweise nach § 2 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäudehöhe darf auf max. 20 m begrenzt. Ab Gebäudehöhen über 10 m sind in mindestens diesem Abstand räumliche Gliederungen entlang der Fassade vorzusehen.

5.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Art. 47 und 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

5.1 Die Mindestzahl der Stellplätze richtet sich nach den allgemeinen geltenden Rechtsvorschriften. In diesem Fall die Satzung der Stadt Halßfurt über die Ermittlung des Stellplatzbedarfes bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sowie für Erhebung von Abgabenbeiträgen bei nicht vorhandenen Kraftfahrzeugstellen (Stellplatzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung der 1. Änderungsatzung vom 09.04.2014.

5.2 Private Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie nur über das jeweilige Grundstück angefahren werden können.

5.3 Auf den einzelnen Bauparzellen sind mindestens 10 % der Kfz-Stellplätze mit einer Elektroladestation zu versehen, die den Anforderungen an Normal- oder Schnellladepunkt für Elektroautos gemäß Ladeinfrastrukturverordnung (LISV) entspricht.

5.4 Auf den einzelnen Bauparzellen sind mindestens 20 % der Fahrradabstellplätze mit einer Elektroladestation zu versehen.

5.5 Die Befestigung von Stellplätzen für PKW und LKW ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. In diesem Fall die Satzung der Stadt Halßfurt über die Ermittlung des Stellplatzbedarfes bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sowie für Erhebung von Abgabenbeiträgen bei nicht vorhandenen Kraftfahrzeugstellen (Stellplatzsatzung) in der Fassung der Bekanntmachung der 1. Änderungsatzung vom 09.04.2014.

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

Neue Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

7.1 Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:

- Flachdächer bis max. 5°
- Pultdächer bis max. 15°
- Satteldächer bis max. 20°

7.2 Die Verwendung von glänzenden Metallflächen für Fassadenverkleidung und Dachendeckung ist nicht zulässig.

7.3 Bei der Dachendeckung sind schweißmattige Materialien, von denen das Oberflächenwasser direkt abgeleitet wird, nicht zulässig.

7.4 Begrünte Dachflächen sind zulässig.

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

8.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den Bebauungsplan „Schletlach Teil 2“ wurde durch das Ingenieurbüro IBA als schalltechnische Untersuchung angefertigt. Das schalltechnische Gutachten, i.d.F. vom 10.04.2019 sowie die Fortschreibung i.d.F. vom 07.10.2022 sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Gemäß dieser wurde folgendes festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (00.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente L _{eq} in Dezibel	
	Tag (00.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 00.00 Uhr)
GEe1	65	52
GEe2a	65	49
GEe2b	64	49
GEe3	65	49
GEe4	65	48
GEe5		