# Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

## A Zeichnerische Festsetzungen

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 GI b — Beschränktes Industriegebiet (§ 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr.1 BauNVO 1990, m. W. v. 13.05.2017, siehe B 1.1)

1.2 GRZ 0,8 — Grundflächenzahl 0,8 maximal zulässig (§ 19 und § 17 BauNVO 1990, m. W. v. 13.05.2017)

1.3 GFZ 2,4 — Geschossflächenzahl 2,4 maximal zulässig (§ 20 und § 17 BauNVO 1990, m. W. v. 13.05.2017)

1.4 GH max 16,00 m — Maximal zulässige Gebäudehöhe 16,00 m

1.5 GH max 25,00 m — Maximal zulässige Gebäudehöhe 25,00 m

**2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

2.1 Baugrenze

2.2 a — Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es ist die Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m sind zulässig.

**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

3.2 Private Straßenverkehrsflächen

3.3 Straßenbegrenzungslinie

3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußgängerbrücke mit Zuwegung)

3.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Bushaltebereich mit Zuwegung)

3.6 Notausfahrt für Havariefall

**4. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

4.1 Grünflächen als interne Ausgleichsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.2 Externe Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe D.6): Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.3 Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe D.)

4.4 Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe D.)

**5. Sonstige Planzeichen**

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

5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Inno Park Geiselwind"

5.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB (Kanal zu Gunsten des Marktes Geiselwind)

5.4 Fläche für natürlich gestaltete Retentions- und Versickerungsmulden ( § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.5 Fläche für natürlich gestaltete Retentions- und Versickerungsgräben ( § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.6 Grenze von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung und Bebauung (Bereich mit unterschiedlichen Emissionskontingenten)

5.7 TF 4 — Teilfläche der festgesetzten Emissionskontingentierung (hier z.B. Teilfläche 4)

5.8 Einzuhaltender Abstand von 7,50 m zur Staatsstraße gemäß Richtlinie für passiven Schutz an Straßen (RPS)

## B Textliche Festsetzungen

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 9, 18 BauNVO**, m.W.v. 13.05.2017)

1.1 Art der baulichen Nutzung
Beschränktes Industriegebiet entsprechend § 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr.1 BauNVO 1990, m. W. v. 13.05.2017.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen. Dies betrifft Rasttankanlagen sowie allgemeine Tankanlagen außerhalb des jeweiligen Betriebsbedarfes der angesiedelten Gewerbe- u. Industriebetriebe. Davon unberührt bleiben Tankstellen für Elektrofahrzeuge. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) nicht zulässig.
Die Größe aller Einzelhandelsbetriebe ist auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche beschränkt, um überörtlich raumbedeutsame Einzelhandelsagglomerationen zu vermeiden.

1.2 Höhe und Höheneinstellung der Gebäude
Die Gebäudehöhe darf maximal 16,00 m bzw. 25,00 m entsprechend der Darstellung (siehe A 1.4 bzw. A 1.5) zur Bezugsebene betragen. Der untere Bezugspunkt (= Bezugsebene) ist auf die Höhe 336 m ü. NN für die Teilfläche (TF) 4 und auf 341 m ü. NN für die Teilflächen 5, 6, 7, 8 und 9 festgesetzt.
Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes. Der obere Bezugspunkt (= Bezugsebene) ist auf die Höhe 352 m ü. NN für die Teilfläche (TF) 4, auf die Höhe 357 m ü. NN für die Teilfläche (TF) 7 und auf 366 m ü. NN für die Teilflächen 5, 6, 8 und 9 festgesetzt.

**2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO**, m.W.v. 13.05.2017)

2.1 Festgesetzt ist die abweichende Bauweise.
Es ist die Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m sind zulässig.

2.2 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen
Eine Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenze zulässig.
Es ist festgesetzt, dass die erforderlichen Parkplätze für Betriebspersonal, Firmen- und Kundenfahrzeuge auf dem jeweiligen (bzw. den zugehörigen) Grundstück(en) nachgewiesen werden müssen.

2.3 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.

**3. Bauliche und städtebauliche Gestaltung**

3.1 Gebäudegestaltung
Nicht zulässig sind reflektierende Farbtöne sowie die Verwendung spiegelnder Materialien.

3.2 Dachgestaltung

3.2.1 Die Neigung der Dachhaut ist von 0° bis maximal 35° zur Waagerechten zulässig.

3.2.2 Dacheindeckung
Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun sowie anthrazit bis schwarz. Unbeschichtete Metalleindeckungen und die Verwendung spiegelnder Materialien auf Dächern sind unzulässig. Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen (jedoch nicht mit stark glänzenden oder reflektierenden Oberflächen) auf der Dachhaut sowie die Begrünung von Dächern ist zulässig.

3.3 Einfriedungen
Die Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig. Sie sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m zu den angrenz- enden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. Flurwegen zu errichten. Einfriedungen sind mindestens einreihig mit heimischen, autochtho- nen Gehölzen zu hinterpflanzen.

**4. Sonstige Festsetzungen**

4.1 Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von gering verschmutzten Flächen, welche nicht von LKWs befahren werden, sind in die festgesetzten Retentions- und Versickerungsmulden einzuleiten, ggf. unter Zwischenschaltung eines Regenwasserbehälters. Stärker verschmutzte Oberflächenwässer (z.B. aus stark befahrenen Hofflächen) sind über eine Regenwasserbehandlungsanlage ebenfalls den Retentionsmulden zuzuleiten.
Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

4.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Freiflächen sowie Verkehrsflächen, auf denen nicht mit erheblichem LKW Verkehr zu rechnen ist, bzw. von einer geringen Verschmutzung ausgegangen werden kann, sind mit versickerungsfähigen Oberflächen zu versehen.
In Bereichen in denen mit Schadstoffen umgegangen wird, ist eine Vollversiegelung der betroffenen Oberfläche vorzusehen. Der Ablauf von Oberflächenwasser aus diesen Flächen und dessen Versickerung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überdachung) auszuschließen.
Die Versickerungsgräben, Retentions- und Versickerungsmulden gemäß Bebauungsplan, sind naturnah anzulegen und untereinander zu verbinden. Sämtliche Muldenverläufe sind durch unterschiedliche Böschungsneigungen naturnah auszubauen.
Die geplanten Rückhalteräume sind so zu dimensionieren, dass bei einer Ableitung des durch die Bebauung nicht mehr örtlich versickernden Oberflächenwassers und dessen Ableitung, nicht mehr Wasser in die angebundenen Vorfluter eingeleitet wird, als dies im unbebauten Zustand erfolgt ist. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu führen.
Oberflächenwasser aus den Außenbereichen muss ebenfalls über das Graben- und Muldensystem abgeleitet werden.

4.3 Geländeveränderungen
Die natürliche Geländeoberkante der Grundstücke darf, abweichend von der festgesetzten unteren Bezugsebene (Siehe B.1.2), nur soweit verändert werden, wie dies im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude bzw. der Nutzung des Grundstückes zwingend erforderlich ist.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 10,00 m zulässig. Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist dabei übergangslos herzustellen. Böschungen steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 sind nicht zulässig. Stützmauern sind landschaftstypisch zu verkleiden bzw. zu begrünen.

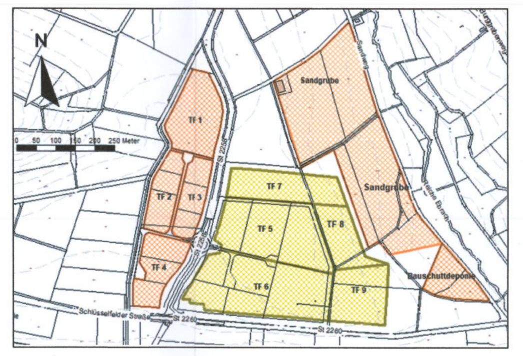
## C Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

1. Schallschutz
Für das Baugebiet wurde ein Schutzgrad entsprechend C. 2 festgesetzt.
Für schutzwürdige Objekte, wie z.B. Bürogebäude oder ähnliches, innerhalb des Industriegebietes sind Schallschutzmaßnahmen durch den Bauwerber durchzuführen und im Einzelfall nachzuweisen.

2. Emissionskontingentierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.

| Teilflächen | $L_{EK,\,tags}$ [dB] | $L_{EK,\,nachts}$ [dB] |
|---|---|---|
| TF 1 | 70 | 55 |
| TF 2 | 70 | 55 |
| TF 3 | 70 | 60 |
| TF 4 | 70 | 55 |
| TF 5 | 70 | 55 |
| TF 6 | 70 | 57 |
| TF 7 | 70 | 58 |
| TF 8 | 70 | 58 |
| TF 9 | 70 | 57 |

Kontingentierung



Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Baugenehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung ist gemäß DIN 45691, Abschnitt 5, durchzuführen.

## D Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

1. Grünordnerische Maßnahmen auf ausgewiesenen Grünflächen
Festsetzung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a:

1.1 Anlage von strukturreichen Gräben und Retentionsmulden; die Anlage der Gräben und Mulden ist naturnah auszuführen (variable Böschungs- und Uferagestaltung, wechselnde Grabenbreiten und -höhen usw.).

1.2 Die Pflege der Grünflächen sollte durch extensive Grünlandnutzung (z.B. Wiesennutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 16. Juni) erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

1.3 Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen (Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial; Auswahlliste siehe Begründung Grünordnungsplan); Pflanzung von Hochstämmen (Mindestqualität H. 3xv. m. Db. 14-16; Auswahlliste siehe Begründung Grünordnungsplan);

1.4 Pflanzung von Obstbäumen (Mindestqualität: H. 3xv. m.Db. 10-12); Ansaat der Flächen mit standortgerechten Saatgutmischungen (Verwendung von Regio-Saatgut).

1.5 Bepflanzung / Gestaltung des Kreisels mit standortgerechten Gehölzen und Stauden.

2. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf privaten Grundstücksflächen:

2.1 Je 300 m² Grundstücksfläche wird die Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H. 3xv. 14-16) festgesetzt (ohne Standortvorgabe)

2.2 Anlage von Stellplätzen und Wegen, die nicht von schweren LKW befahren werden, sind in versickerungsoffener Bauweise herzustellen (s.B.4.2)

2.3 Pflanzung eines heimischen Laubbaumes (Mindestqualität H. 3xv. m. Db. 14-16) je 4 Stellplätze für PKW

2.4 Die Bepflanzung der Grünstreifen entlang der Staatsstraßen St 2260 und St 2258 muss einen Mindestabstand von 10,00 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraßen einhalten. Die Bepflanzung in diesem Bereich muss mit dem staatlichen Bauamt abgestimmt werden.

3. Die Begründung zum Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Es wird festgesetzt, dass zu den Bauflächen ein Freiflächengestaltungsplan erstellt werden muss, damit die Umsetzung der Grünflächen entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gewährleistet ist.

5. Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

6. Ausgleichsflächen
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen folgende Flächen als Ausgleichsfläche zur Verfügung:

a) Fl.Nr. 189, Gmkg. Füttersee (Katasterfläche: 0,2393 ha)
- Teilfläche 0,0900 ha: Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland durch extensive Pflege durch Mahd, max. 2x jährlich (ab dem 15.06.). Das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt.
- Teilfläche 0,0450 ha: In einem ca. 3 m breiten Streifen sind entlang des Grabens (Fl.Nr. 190) Maßnahmen der Geländemodellierung für Aufweitungen des Grabenbetts mit Geländeabtrag durchzuführen. Die Anlage der Grabenaufweitung ist naturnah auszuführen. Das anfallende Bodenmaterial ist landwirtschaftlich zu verwerten oder auf eine zugelassene Erdstoffdeponie zu verbringen. Die entstehenden Gewässerrandstreifen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Abschnittsweise können aber immer jährlich wechselnd kleinere Teilflächen ab Mitte Juli zur Erhöhung der Strukturvielfalt gemäht werden.

b) Fl.Nr. 190, Gmkg. Füttersee (Katasterfläche: 0,1175 ha)
- Teilfläche 0,0650 ha: Am Graben sind Maßnahmen der Geländemodellierung für Aufweitungen des Grabenbetts mit Geländeabtrag durchzuführen. Die Anlage der Grabenaufweitung ist naturnah auszuführen. Das Bodenmaterial ist auf eine zugelassene Erdstoffdeponie zu verbringen. Die Grabenbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Abschnittsweise können aber immer jährlich wechselnd kleinere Teilflächen ab Mitte Juli zur Erhöhung der Strukturvielfalt gemäht werden.

c) Fl.Nr. 191, Gmkg. Füttersee (Katasterfläche: 1,5543 ha)
- Teilfläche 0,2600 ha: Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland durch extensive Pflege durch Mahd, max. 2x jährlich (nicht vor dem 01.06.). Das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt.
- Teilfläche 0,3000 ha: Entbuschung von Teilflächen im Osten des Grundstücks und Freistellung von Obstbäumen. Die genaue Lage der Entbuschungsfläche ist vor Ort mit der unteren Naturschutzbehörde abzustecken. Das Gehölzmaterial kann soweit nicht anderweitig verwertbar an Ort und Stelle auf Haufen gehäckselt werden. In der Folge sind die Flächen durch extensive Pflege durch Mahd oder Beweidung, max. 2x jährlich (nicht vor dem 01.06.) offenzuhalten, das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Pflanzung von 5 Stck. Obstbaum-Hochstämmen (Apfel, Nuss, Zwetschge, Birne, regionaltypische Sorten), Mindestqualität: H. 2xv. m.Db. 10-12. Neupflanzung von Obstbäumen nur an Fehlstellen.

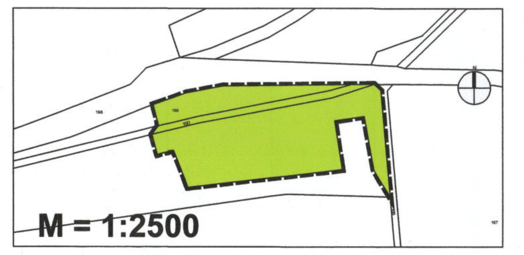
d) Fl.Nrn. 339 (Katasterfläche: 0,5882 ha) und 340 (Katasterfläche: 0,1902 ha), Gmkg. Füttersee:
Ansaat mit naturnaher Grünland-Saatgutmischung (Regio-Saatgut); Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland durch extensive Pflege durch Mahd, max. 2x jährlich (ab dem 15.06.). Das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt. In einem ca. 10 m (bis 20 m) breiten Streifen entlang der Reichen Ebrach sind Maßnahmen der Geländemodellierung für Aufweitungen des Bachbetts mit Geländeabtrag durchzuführen. Die Anlage der Bachbett-Aufweitungen ist naturnah auszuführen. Das anfallende Bodenmaterial ist landwirtschaftlich zu verwerten oder auf eine zugelassene Erdstoffdeponie zu verbringen. Die entstehenden Gewässerrandstreifen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Abschnittsweise können aber immer jährlich wechselnd kleinere Teilflächen ab Mitte Juli zur Erhöhung der Strukturvielfalt gemäht werden.
Zulassen der natürlichen Sukzession im östlichen Bereich der Grundstücke auf einer Fläche von ca. 0,1300 ha.

e) Fl.Nr. 403, Gmkg. Langenberg (Katasterfläche: 0,9909 ha)
- Teilfläche 0,7509 ha: Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland durch extensive Pflege durch Mahd, max. 2x jährlich (nicht vor dem 01.06.). Das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt. Die Ausgleichsmaßnahme darf erst nach Abschluss des BAB A-3 Ausbaus erfolgen.
- Teilfläche 0,2400 ha: In einem ca. 10 m breiten Streifen entlang der Ebrach sind Maßnahmen der Geländemodellierung für Aufweitungen des Bachbetts mit Geländeabtrag durchzuführen. Die Anlage der Bachbett - Aufweitungen ist naturnah auszuführen. Das anfallende Bodenmaterial ist bevorzugt landwirtschaftlich zu verwerten und nur notfalls auf eine zugelassene Erdstoffdeponie zu verbringen. Die entstehenden Gewässerrandstreifen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Abschnittsweise können aber immer jährlich wechselnd kleinere Teilflächen ab Mitte Juli zur Erhöhung der Strukturvielfalt gemäht werden.

f) Fl.Nr. 510, Gmkg. Wasserberndorf (Katasterfläche: 2,6347 ha)
- Anlage einer Blühwiese: Durchführung einer Blühwiesenansaat auf einer Teilfläche mit ca. 0,50 ha: Ansaat einer autochthonen (Produktionsraum 11 bzw. Süd) Blühmischung, die mehrere Jahre ohne Mulchen / Mähen stehen bleiben kann. Hier wird z.B. „Lebensraum I" von Saaten Zeller oder „Blühende Landschaft (Frühjahrsansaat)" von Rieger-Hofmann empfohlen.
- Auf der restlichen Fläche: Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland durch extensive Pflege durch Mahd, max. 2x jährlich (nicht vor dem 15.06.). Das Mähgut ist jeweils zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt. Auf jegliche Düngung und Biozideinsatz (incl. die Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc. und Rodentizide) ist zu verzichten. In einem ca. 10 m breiten Streifen entlang des Lohmühlbaches sind parziell Maßnahmen der Geländemodellierung für Aufweitungen des Bachbetts mit Geländeabtrag durchzuführen. Die Anlage der Bachbett-Aufweitungen ist naturnah auszuführen (variable Böschungs- und Ufergestaltung, wechselnde Grabenbreiten und -höhen usw.).
Das anfallende Bodenmaterial ist bevorzugt landwirtschaftlich zu verwerten und nur notfalls auf eine zugelassene Erdstoffdeponie zu verbringen.
Die entstehenden Gewässerrandstreifen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Abschnittsweise können aber immer jährlich wechselnd kleinere Teilflächen ab Mitte Juli zur Erhöhung der Strukturvielfalt gemäht werden.

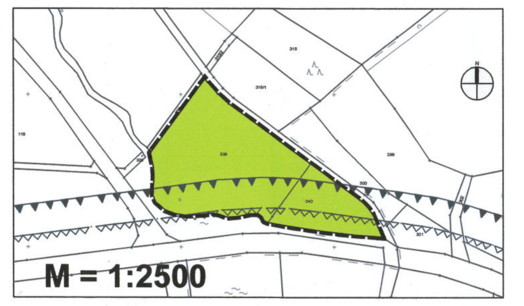
g) Fl.Nr. 65, Gmkg. Holzberndorf (Katasterfläche: 0,8831 ha)
Entwicklung von artenreichem, extensiv genutztem Grünland gemäß f)
Fl.Nr. 510, Gmkg Wasserberndorf. In einem ca. 10 m breiten Streifen entlang des Schweißbaches sind parziell Maßnahmen der Geländemodellierung für Aufweitungen des Bachbetts mit Geländeabtrag durchzuführen (gemäß f) Fl.Nr. 510, Gmkg Wasserberndorf).

Die bei den einzelnen Flächen festgelegte Pflege ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Maßnahmen sind spätestens mit Beginn der Erschließung des Baugebietes, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Schutzzeiten für die Tierwelt sind zu beachten. Auf allen vorgenannten Ausgleichsflächen ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht erlaubt.
Die externen Ausgleichsflächen sind umgehend nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen und im Ökoflächenkataster einzutragen. Für die Herstellung ist ein qualifiziertes Fachbüro für die Umweltbaubegleitung und eine entsprechend fachlich qualifizierte Firma zu beauftragen.



M = 1:2500

Ausgleich Fl.Nrn. 189, 190 und 191, Gemarkung Füttersee

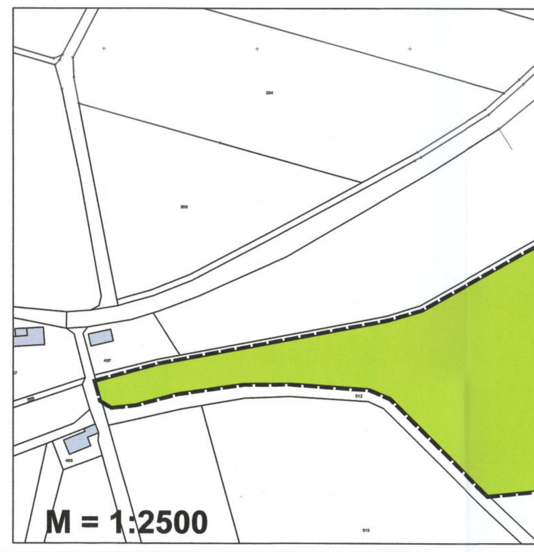


M = 1:2500

Ausgleich Fl.Nrn. 339 und 340, Gemarkung Füttersee

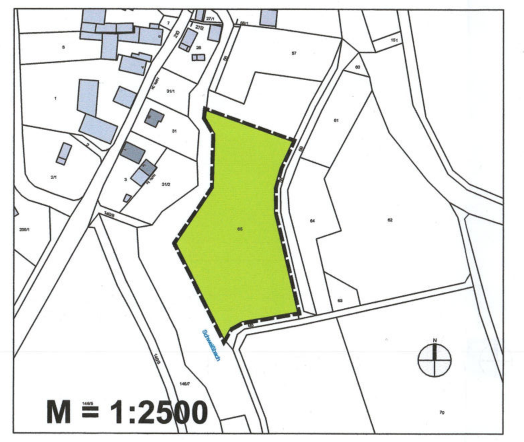
M = 1:2500

Ausgleich Fl.Nr. 403, Gemarkung Langenberg
Die Ausgleichsmaßnahme darf erst nach Abschluss des BAB A-3 Ausbaus erfolgen.



M = 1:2500

Ausgleich Fl.Nr. 510, Gemarkung Wasserberndorf



M = 1:2500

Ausgleich Teilfläche Fl.Nr. 65, Gemarkung Holzberndorf

## E Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

1. Zur Förderung bedrohter Arten sind folgende Maßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen und externer Ausgleichsflächen auszuführen:

1.1 Zauneidechse

1.1.1 Anlage von 2 Lesesteinhaufen (Einbaufläche: ca. 1,0 m lang, 1,0 m breit und mittig mindestens 0,5 m hoch über Geländeoberkante; Material: Muschelkalksteine ohne Feinanteile, Kantenlänge mindestens 10 - 20 cm; vorheriger Erdabtrag ca. 70 - 80 cm tief mit Einbringen eines Vlieses)

1.1.2 Anlage eines Totholzhaufens (Einbaufläche: ca. 5 m², mindestens 0,5 m hoch)

1.1.3 Anlage von 2 Sandbunkern (Einbaufläche: ca. 4-6 m², mindestens 0,5 m hoch)

1.1.4 Zum Schutz der Zauneidechse sind die Bereiche (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes), zu denen im Rahmen der Erhebungen (siehe Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung) ein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt wurde, rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen durch stabile Schutzzäune zu schützen.

1.2 Vögel
Aufhängen von 2 Nistkästen für Vögel im Bereich des Plangebietes

1.3 Bodenbrüter
Auf externen Ausgleichsflächen und im Bereich von Grünflächen im Plangebiet werden auf bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen großflächig Blühwiesen und extensiv genutzte Grünlandflächen geschaffen. Zur Förderung von bodenbrütenden Vogelarten werden auf den Flächen späte Schnittzeitpunkte festgelegt (siehe D.6).

2. Die Beleuchtung aller Verkehrs- und Freiräume sowie aller baulicher Anlagen muss zum Schutz von nachtaktiven Insekten mit insektenfreundlicher Beleuchtung erfolgen.

3. Als Vermeidungsmaßnahme zur Minimierung negativer Auswirkungen der Versiegelung wird festgesetzt, dass mind. auf 25 % aller Gebäudedachflächen (nicht zwingend je Dach) eine Dachbegrünung erfolgt.

4. Zur Vermeidung von Störungen oder der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist folgendes zu beachten:

4.1 Die Rodung von bestehenden Gehölzen hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, im Zeitraum 1. Oktober bis 28. (29.) Februar zu erfogen.

4.2 Individuenbezogene Beeinträchtigungen von potenziell betroffenen streng geschützten Vogelarten sind dadurch auszuschließen, dass Baumaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgen. Der Bauzeitpunkt sollte deshalb in die Zeit von Mitte August bis Ende Februar geplant werden.

4.3 Bei Durchführung der Baumaßnahmen während der Brut- und Aufzuchtzeiten potenziell vorkommender geschützter Tierarten ist der Baubereich vor Baubeginn auf aktuelle Vorkommen zu überprüfen (z.B. Bodenbrüter).

## F Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone von 20 m zur Staatsstraße St 2260 und St 2258) Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

2. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen (Anbaubeschränkungszone von 40 m zur Staatsstraße St 2260 und St 2258) Art. 24 Abs. 1 BayStrWG

3. Sichtdreiecke im Bereich der Einfahrt zur Staatsstraße 2260 und 2258. Diese Bereiche sind von Gebäuden, parkenden Fahrzeugen oder sichtbehinderndem Bewuchs bis zu einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

4. Anzeigepflichtig
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u. ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art.8 Abs.1 BayDSchG).
Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art.8 Abs.2 BayDSchG)

5. Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.
Nicht mehr benötigte Oberböden sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen. Unbelasteter Oberboden ist den örtlichen Landwirten zur Auffüllung flachgründiger Ackerflächen anzubieten. Hierbei ist § 12 der Bundes Bodenschutzverordnung zu beachten.

6. Entwässerungssatzung
Gemäß § 4 Abs. 3 der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung (Entwässerungssatzung -EWS-) des Marktes Geiselwind vom 15.09.2014 besteht kein Anschluss- und Benutzungsrecht an die örtlichen Entwässerungseinrichtungen, wenn 1. das Abwasser wegen seiner Art oder Menge nicht ohne weiteres von der Entwässerungseinrichtung übernommen werden kann und besser von demjenigen behandelt wird, bei dem es anfällt oder 2. solange eine Übernahme des Abwassers technisch oder wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwands nicht möglich ist.
Um sicherzustellen, dass die örtlichen Entwässerungseinrichtungen nicht überlastet werden, ist anfallendes Schmutzwasser mit besonderer Belastung, das den Verschmutzungsgrad von Hausabwasser überschreitet, von den Betrieben vor der Einleitung in das gemeindliche Kanalnetz vorzureinigen. Der Nachweis hierfür ist der Gemeinde unaufgefordert im Rahmen jeglichen Baugenehmigungsverfahrens zu übergeben.

7. Verkehrsbeeinträchtigungen
Werbeanlagen die zu einer Ablenkung von Verkehrsteilnehmern, und somit zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen können, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. § 33 StVO (Straßenverkehrs - Ordnung) ist zu beachten.

## G Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. 1241/1 — Flurstücksnummer

3. Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude

4. 270 — Höhenschichtlinie

5. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

6. Bestehender Flurweg (keine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BauGB)

7. Nutzungsschablone

| Nutzungsart | Bauweise |
|---|---|
| GRZ | GFZ |
| maximale Gebäudehöhe | |

8. Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.

9. Hang- und Schichtenwasser
Das Einleiten von evtl. anfallendem Schichten- und Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über private Versickerungseinrichtungen oder den Regenwasserkanal in die Versickerungsanlagen abzuleiten bzw. wieder dem Grundwasser zuzuführen.

10. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nach Maßgabe des Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 16.10.2002 "Straßenverkehrsrecht, Straßenrecht, Bauordnungsrecht, Werbung an Autobahnen, Bundesstraßen und Staatsstraßen", zu behandeln. Werbeanlagen sind im Bauantrag mit detaillierten Plänen zur Genehmigung einzureichen, entsprechend darzustellen und ausreichend zu beschreiben/erläutern und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Innerhalb der 20 m Anbauverbotszone sind keine Werbeanlagen zulässig. Von der geplanten Anlage dürfen keine Emissionen (z.B. Staubentwicklung) ausgehen, welche den Verkehr auf der Bundesautobahn A 3 gefährden könnten.

11. Landwirtschaftliche Immissionen
Angrenzend an die gewerblichen Bauflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.
Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs-, und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen. Derartige Immissionen sind für ein Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den dortigen Nutzern hinzunehmen.

12. Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.

13. Erschließung
Sämtliche Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

14. Gebäudegestaltung
Eine Begrünung von Fassaden und Dächern wird über die Festsetzungen hinaus empfohlen.

15. Entwässerungsplanung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Entwässerungsplanung der geplanten Bauwerke und Einrichtungen auf den geplanten Grundstücken sind im Rahmen des Bauantrags dem Markt Geiselwind vorzulegen.

16. Löschwasser
Die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser über den rechtlich vorgegebenen Zeitraum, ist im Rahmen der Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Gegebenenfalls ist die Erstellung eines Löschwasserbehälters durch den Bauherrn vorzusehen.

17. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist für die angesiedelten Betriebe unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen ein 24 Stunden - Betrieb in 3 Schichten an 7 Tagen die Woche möglich.

M = 1 : 1000

Übersichtslageplan M = 1 : 25.000

## Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Geiselwind hat in der Sitzung vom 23.07.2018 die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Inno Park Geiselwind" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2019 hat in der Zeit vom 30.09.2019 bis 30.10.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.07.2019 hat in der Zeit vom 30.09.2019 bis 30.10.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Inno Park Geiselwind" in der Fassung vom 09.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.03.2020 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde Geiselwind hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 27.04.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.04.2020 als Satzung beschlossen.

Geiselwind, den 16. JULI 2020 (Siegel)

Nickel, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 24.07.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Geiselwind, den 24. JULI 2020 (Siegel)

Nickel, 1. Bürgermeister

Kreis: Kitzingen
Markt: Geiselwind

# 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Inno Park Geiselwind" mit integriertem Grünordnungsplan


Ingenieure | Architekten | Stadtplaner
Auktor INGENIEUR GmbH
Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.r-auktor.de | Mail info@r-auktor.de


| | | | |
|---|---|---|---|
| Bearbeitung: Roppel | | Datum: | 10.09.2018 |
| Prüfung: Hennlich | | Letzte Änderung: | 11.11.2019 |
| Geis 18-0005 | | redaktionelle Ergänz. | 09.03.2020 |
| | | Fassung | 27.04.2020 |