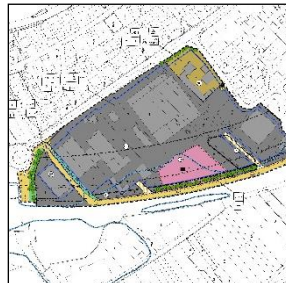




Stadt Eibelstadt
Landkreis Würzburg

4. Änderung des Bebauungsplans „Beckenweinberg“



**Textliche Festsetzungen und Hinweise
zum Vorentwurf vom 27.07.2020**

Textliche Festsetzungen

(werden in Endfassung auf Planblatt eingefügt)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.1.1 Das Dorfgebiet (MD 1) dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

1.1.2 Im Dorfgebiet MD 1 sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen) und die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.2.2 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die gemäß Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die privaten Grundstücksflächen (m^2). Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für zu schützende Nutzungen auf den Gewerbeflächen selbst ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist als Bestandteil der Bauantragsunterlagen vorzulegen.

1.2.3 In den Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Gewerbegebiete, in denen die Orientierungswerte der zulässigen Schallimmissionen nachts überschritten sind, bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen (vgl. auch Ziff. 4.1).

1.2.4 Ausgenommen von den oben genannten Nutzungsbeschränkungen nach Ziff. 1.2.2 und 1.2.3 sind bestehende sowie genehmigte Nutzungen, Gebäude, Betriebe und Anlagen (vgl. den textlichen Hinweisen beigefügte Bestandsliste). Diese genießen Bestandsschutz.

1.2.5 Abweichend nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung bis zu 150 m zulässig, sofern ein Nachweis technischer Erfordernisse erbracht wird. Wände zum Schallschutz sind nicht auf die zulässige Baukörperlänge des Hauptgebäudes anzurechnen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) oder der höchstzulässigen Baumassenzahl, sowie maximal zulässiger Gebäudehöhen, jeweils gemäß Planeinschrieb.
- 2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gebäudehöhe gilt die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte der anliegenden Gebäudeseite.
- 2.3 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Gebäudeoberkante. Sie ist die maßgebliche Höhe für Gebäude mit Flachdach.
- 2.4 Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der höchste Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite.

3 Abstandsflächen

- 3.1 Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Beckenweinberg“ gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.
- 3.2 Als Bezugshöhe gelten die tatsächlich am Gebäude geplanten Geländehöhen.
- 3.3 Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO und von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind zwischen PG 3 und PG 2 sowie innerhalb der Gewerbegebiete Grenzbebauungen durch Nebenanlagen und durch Gebäudeteile ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer maximalen Gebäudelänge von bis zu 50 m dort zulässig, wo eine Grundstücksgrenze durch bestehende Gebäudeteile bereits einseitig bebaut ist und an Gebäudeteile ohne Gebäudeöffnungen angebaut werden kann und wo der Verlauf der Baugrenze dies zulässt.
- 3.4 Erfordernisse des Brandschutzes sind, davon unberührt, einzuhalten.

4 Schallschutz

- 4.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Baugebiete, in denen die Orientierungswerte der zulässigen Schallimmissionen nach DIN 18005 nachts infolge von Verkehrslärm überschritten sind, sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen sowie Nutzungsänderungen für schutzbedürftige Räume (wie Aufenthaltsräume von Wohnungen, Räume mit Schlaffunktion, Ruheräume) die Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, bspw. durch Raumsituierung (Anordnung an der schallabgewandten Gebäudeseite, Orientierung nach Nordosten, Südosten) in Verbindung mit anderen Vorkehrungen (wie bspw. Schallschutzfenster mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. kontrollierter Lüftungsanlage), zu erfüllen. Alternative Maßnahmen mit gleicher Wirkung sind nach Stand der Technik sind möglich.

Ein Nachweis des ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

- 4.2 Entsprechend gelten die Festsetzungen aus Ziff. 4.1 für Büronutzungen in den Teilflächen der Baugebiete, in denen die Orientierungswerte der zulässigen Schallimmissionen nach DIN 18005 tags infolge von Verkehrslärm überschritten sind.
- 4.3 Für die Ermittlung der baulichen Maßnahmen zum Schallschutz an den Gebäuden nach DIN 4109 sind folgende Lärmpegelbereiche bzw. maßgebliche Außenlärmpegel anzusetzen (wird zum Entwurf nochmals gutachterlich überprüft):

Gebiet	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel	
		tags	Nachts
MD	II	< 65 dB (A)	59 - 62 dB (A)
GE 1, 2	IV	< 70 dB (A)	64 dB (A)

Die jeweiligen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet (wird im Entwurf ergänzt).

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose (IB Wölfel v. 31.01.2020, vgl. Anlage 5) entnommen werden. Daneben sind Gewerbelärmimmissionen zu berücksichtigen.

Bei der Auslegung des passiven Schallschutzes ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Immissionen des Bahnverkehrs die Beurteilungspegel nachts nur geringfügig unter den Tageswerten liegen.

Die Schallimmissionsprognose des Büro Wölfel vom 31.01.2020 mit Ergänzungen vom xx.xx.2020 ist Bestandteil des Bebauungsplans. (Ergänzung im Entwurf des Bebauungsplans).

5 Mindestgrundstücksgröße

- 5.1 Im GE und MD 500 qm.

6 Einfriedungen

- 6.1 Im GE max. 2,50 m.

Davon abweichend ist eine Höhe bis zu max. 4,50 m zulässig, sofern die Einfriedung nachweislich dem erforderlichen Schallschutz dient; die Einfriedung ist dann mind. 2 m von der Grundstücksgrenze abzurücken und von außen zu bepflanzen.

- 6.2 Art: Stahlgitter oder Holzzaun mit senkrechten Latten
 Mauern: verputzt oder gestrichen mit Begrünung zur Straßenseite
 Betonfertigteile: gestrichen mit Begrünung zur Straßenseite
 Maschendrahtzaun: an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig, oder zurückgesetzt und von außen dicht bepflanzt.

7 Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

- 7.1 Plangebiet (PG) 3 (Gewerbegebiete):

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig, sofern zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 2 m eingehalten und diese Fläche bepflanzt wird.

8 Fassaden-, Dach- und Gaubengestaltung

- 8.1 Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten, das Landschafts- und Ortsbild nicht zu störenden Farben zu streichen; Holzverkleidungen bzw. Holzhäuser sind zulässig. Im Gewerbegebiet sind auch Alu-Verkleidungen zulässig.
- 8.2 Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine naturrot, rotbraun sowie in Grautönen bzw. Anthrazit zulässig. Davon abweichend wird für Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° eine Dachbegrünung empfohlen.
- 8.3 Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung von mind. 36°. Sie sind bis zu einer Breite von maximal 2,25 m zulässig; der Abstand untereinander und zum Ortgang muss mind. 1,00 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 der Trauflänge des Gebäudes betragen.
- 8.4 Zwerchgiebel sind bis maximal 1/3 der Hauptgebäuelänge zulässig.

9 Geländeänderungen

- 9.1 Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
- 9.2 Geländeunterschiede zwischen den öffentlichen Erschließungsflächen und Baugrundstücken sind auf den privaten Grundstücksflächen durch Böschungen auszugleichen.
- 9.3 Böschungen steiler als 1 : 1,5 sind unzulässig.
- 9.4 Auffüllungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mains sind außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und außerhalb der bebaubaren Grundstücke und Erschließungsflächen unzulässig.
- 9.5 Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0 – Z.1) verwendet werden. Bei Geländeauffüllungen und der Verfüllung von Aushubmaterial sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 BBodSchV einzuhalten, was gegenüber dem Landratsamt Würzburg nachzuweisen ist.

10 Hochwasserschutz

- 10.1 Gebäude, die im Bereich des Überschwemmungsgebiets des Mains neu errichtet werden, müssen so eingestellt werden, dass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 177,17 m ü.NN liegt.

Ausgenommen davon sind überdachte offene Regallager und Garagen, die im Hochwasserfall durchflutet werden können. Ein für diese ggf. erforderlicher Retentionsausgleich ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Würzburg durch den Verursacher auf dem Grundstück selbst oder an anderer Stelle im Überschwemmungsgebiet des Mains in entsprechender Höhenlage über NN nachzuweisen.

- 10.2 Die Keller sind in wasserundurchlässiger Bauart (weiße Wanne) zu errichten.
- 10.3 Öffnungen im Bereich der Kellerwände sind durch Schächte zu schützen.

11 Grünordnung, Pflanzbindungen, Pflanzgebote

11.1 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten und dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Die Nutzung als Retentions- und Versickerungsflächen ist zulässig.

Abgängige Baumbestände sind punktuell oder als Baumgruppen durch Laubgehölze oder Obstbaumhochstämme zu ersetzen.

11.2 Pflanzbindungen und Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen, Freiflächengestaltung

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume, Hecken und flächigen Gehölzbestände sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der zu erhaltenden Gehölzbestand ist bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen. Abgängige Hecken- und Gehölzbestände sind durch standortgerechte Gehölze nachzupflanzen. Eine Überbauung ist unzulässig.

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze, als Betriebs- und Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Die Nutzung als Retentions- und Versickerungsflächen ist zulässig.

Entlang der neuen Erschließungsstraße am westlichen Rand des Plangebiets sind die auf den angrenzenden Baugrundstücken zeichnerisch für den Erhalt von Laubbaumhochstämmen und Hecken festgesetzten straßenbegleitenden Grünstreifen zu erhalten. Unterbrechungen des Gehölzstreifens für Zufahrten sind je Grundstück mit einer Breite bis zu maximal 10 m zulässig.

Bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist je 10 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen.

Im Zuge einer Neubebauung oder Nutzungsänderung ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaumhochstamm oder ein Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote und die als zu erhaltend festgesetzten Bäume werden angerechnet.

11.3 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Es sind standortgerechte, innenstadtverträgliche Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig (vgl. Hinweise zur Artenwahl in der Begründung).

Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

Laubbaum, Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18 - 20 cm (Straßenraum, Allee, Baumreihe, Einzelpflanzungen)

Laubbaum, Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14 – 16 cm (Baum- und Gehölzgruppen, Stellplätze)

Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm

Heister, 2xv. 150-175 cm / 3xv. 175-200 cm

Sträucher, v. Str. 3-5 Tr. 40-60 / 60-100 cm

Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

Bei Baumpflanzungen im Straßenraum und innerhalb von Belags- und Erschließungsflächen ist je Baum eine offene Baumscheibe von mind. 12 m² oder ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³

herzustellen. Die Bäume sind durch sind wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Beschädigungen, bspw. durch rangierende Fahrzeuge, zu schützen.

12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen

(wird zum Entwurf des BPlans überprüft / ergänzt)

- 12.1 Als Flächen und Maßnahmen zu Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden dem Bebauungsplan planexterne Flächen und Maßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto der Stadt Eibelstadt (FlurNr. 1941, 1941/8) mit einem Flächenumgriff von 0,35 ha verbindlich und dauerhaft zugeordnet.
- 12.2 Es werden Maßnahmen zur Nutzungsextensivierung bisher intensiv durch Obst-anbau bewirtschafteter Flächen festgesetzt:
- Erhalt alter Obstbäume
 - ergänzende Obstbaumpflanzungen zur Entwicklung von Streuobstwiesen
 - Anlage von Heckenstrukturen und Gehölzgruppen auf Böschungflächen
 - extensive Wiesennutzung durch Mahd und Beweidung, 2x jährlich
- 12.3 Die Anlage und fachgerechte Pflege der Ausgleichsfläche obliegt der Stadt Eibelstadt und wird mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Würzburg abgestimmt.
- 12.4 Die frist- und sachgerechte Durchführung der der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

13 Artenschutz *(wird zum Entwurf nach Vorliegen der saP ergänzt)*

- 13.1 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind folgende bauzeitliche Beschränkungen und Vorgaben einzuhalten:
- Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
 - ggf. zu rodende Altbäume mit Höhlen sind auf aktuelle Sommerquartiere für Fledermäuse zu prüfen. Sofern Quartierbäume von Fledermäusen betroffen sind, sind unvermeidbare Rodungen im Oktober durchzuführen. Als Ersatz sind vor der Rodung Fledermauskästen an geeigneten Stellen anzubringen.
 - Bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Baufeldräumung sind nur außerhalb der Winterruhe von Reptilien, d.h. von April bis September, durchzuführen.
 - Vor Abrissarbeiten sind Gebäude auf das Vorhandensein von Nestern in Gebäuden brütender Vogelarten (bspw. Mauersegler, Mehlschwalbe) bzw. Fledermäusen zu überprüfen. Bei Nachweisen der genannten Arten ist der Abriss auf die Wintermonate zu verlegen. Ersatzweise sind Nisthilfen für gebäude- und höhlenbrütende Vogelarten (u.a. Mauersegler, Mehlschwalbe, Wendehals, Spechte) zur Verbesserung des Brutraumangebots und Fledermauskästen an geeigneten Gebäudeaußenwänden oder Altbäumen anzubringen.

- Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.
 - Einfriedungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.
- 13.2 Zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktion innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind auf den Grundstücken mit besonderen Artvorkommen (vgl. Karte Biotop- und Nutzungsstruktur – Bestand und Bewertung im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans) für den Verlust von Lebensraumstrukturen für Fledermäuse, Vögel und Zauneidechse vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor Baubeginn auf den jeweiligen Baugrundstücken durchzuführen:
- Anbringen von Fledermauskästen in Bäumen oder Gebäuden je gefällttem Baum (Flachkästen, Rundkästen)
 - Anbringen von Nistkästen oder Nisthilfen für Vögel (Höhlen- und Halbhöhlenkästen)
 - artgerechte Gestaltungsmaßnahmen für Reptilien, insbes. Zauneidechse (Anlage von Stein- und Totholzhaufen, Trockenmauern, Gabionen, Bereiche mit grabfähigen, sandigem Material an besonnten Stellen o.ä.) im direkten Umfeld des Eingriffsbereichs mit Lebensraumverlusten
- 13.3 Unter 13.2 genannte Maßnahmen sind vor dem Baubeginn öffentlicher Erschließungsanlagen und Stellplätze in die verbleibenden Grünbestände zu integrieren.
- 13.4 Die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen gemäß Ziff. 13.1 und 13.2 sind zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

Textliche Hinweise

1 Gebäudegestaltung

Die Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

2 Baugesuche (Baugenehmigungs- und Genehmigungsfreistellungsverfahren)

In den Planvorlagen ist prüfbar nachzuweisen:

- 2.1 die Fassaden und Dachgestaltung (Farbe)
- 2.2 die Art und Höhe der Einfriedung
- 2.3 die Bepflanzung gemäß Grünordnung. Art. 47 AGBGB ist zu berücksichtigen.
- 2.4 die Anschlüsse an die Erschließungsanlagen gemäß Tiefbauplanung
- 2.5 das vorhandene Gelände durch nivellierte Aufnahmen
- 2.6 geplante Geländeänderungen
- 2.7 die Anschlüsse an die Nachbargrundstücke
- 2.8 Nachweis bezüglich der Einhaltung der festgelegten maximal zulässigen Geräuschkontingente und der Vorgaben der TA Lärm bzw.

- 2.9 Nachweis der Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 für Gebäude in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen, in denen die Orientierungswerte der zulässigen Schallimmissionen überschritten sind.

Die Schallimmissionsprognose des Büro Wölfel vom 31.01.2020 mit Ergänzungen vom xx.xx.2020 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

- 2.10 Die Errichtung baulicher Anlagen im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains, Gewässer I. Ordnung, bedarf der Einzelfallprüfung nach § 78 Abs. 5 WHG in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren.

3 Bauverbots- und Baubeschränkungszone der B 13 gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG

Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbots- und Baubeschränkungszone der B13 gelten die Vorgaben des § 9 Bundesfernstraßengesetzes: So ist die Bauverbotszone ist von jeglicher Bebauung – außer Einfriedungen – freizuhalten. Werbeanlagen jeder Art sind unzulässig. In der Baubeschränkungszone dürfen bauliche oder sonstige Anlagen, wie bspw. großflächige Reklame oder Beleuchtungseinrichtungen, die den Verkehr beeinträchtigen könnten, nicht errichtet werden.

4 Abwasserbeseitigung, Behandlung von Niederschlagswasser

- 4.1 Das anfallende Schmutzwasser ist der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuführen. Auf den Baugrundstücken ist unmittelbar an der Grenze ein Kontrollschacht vom Anschlussnehmer zu errichten. Dieser muss für Kontroll- und TV-Untersuchungen stets zugänglich und ausreichend groß sein. Dieser Schacht dient auch der wiederkehrenden Prüfung der Dichtheit der Hausanschlussleitungen.
- 4.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig über die belebte und bewachsene Bodenzone zu versickern. Muldenrigolen bei geeignetem Untergrund sollen entsprechend den Vorschriften der Arbeitsblätter A153 und A137 des DWA angelegt werden. Die Nachweise sind zu führen.
- 4.3 Zufahrten, Pkw-Stellplätze, Feuerwehrumfahrten, nicht häufig befahrene Wegeflächen sowie offene Lagerflächen sind – soweit nicht betriebstechnische Gründe dem entgegenstehen, und der Nachweis der unbedenklichen Versickerung nach A153 DWA geführt ist – mit versickerungsfähigen, offenporigen Belägen zu befestigen (z. B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenfugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o. ä.).

5 Grundwasser

Evtl. anfallendes Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser ist zur Versickerung zu bringen. Es darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.

6 Denkmalpflege

- 6.1 Bodendenkmäler
Sollten bei Erschließungen und Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen. Auf Art. 8 Abs. 1 BayDSchG wird hingewiesen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

7 Bepflanzung

Die Anpflanzungen gemäß den Festsetzungen zur Grünordnung (vgl. Ziff. 11) plan sind im Bauantrag nachzuweisen und innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß in Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei einem Ausfall von Pflanzen zu einem späteren Zeitpunkt sind entsprechende Nachpflanzungen notwendig.

Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).

Auf die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung wie bspw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ oder „FLL-Dachbegrünungsrichtlinie“ wird hingewiesen.

8 Müllentsorgung

In Bereichen, die nicht von der Müllabfuhr angefahren werden können, müssen die Anlieger die Müllbehälter an die Haupteinfahrstraße bringen.

Anlage:

Liste der in den Gewerbegebieten (PG 3) genehmigten Bauvorhaben (Betriebe und Anlagen)

Firma	Fl. Nr.	Bauvorhaben	Baugenehmigung vom	Aktenzeichen LRA
Josef Dorsch	803	Neubau einer Versandlagerhalle	05.05.1988	V/25-602-0140/88
Josef Dorsch	803	Neubau einer Versandlagerhalle – 1. Änderung	09.12.1988	V/25-602-140/88
Josef Dorsch	803	Nutzungsänderung in einen Lebensmittel- und Getränkemarkt	05.06.1998	V/22-602-1903-97Et
Josef Dorsch	803	Nutzungsänderung in einen HA-WE-GE Lebensmittelmarkt mit Getränkeabteilung	05.11.1998	V/22-602-1403-98At
Josef Dorsch	905	Lagerhallenneubau	24.03.1969	Bauplan-Nr. 125/69 (kein Az vorhanden)
Josef Dorsch	905	Lagerhallenerweiterung	19.10.1978	V/25-602-343/75
Josef Dorsch	905	Bauliche Veränderung an der bestehenden Lagerhalle	13.06.1984	V/25-602-5376/82ko
Josef Dorsch	905	Bauliche Veränderung an der bestehenden Lagerhalle um zwei Werbeanlagen (beleuchtet)	19.03.1985	V/25-602-1570/84
Fa. BHM Glas- und Kunststoffe	905	Neubau eines Ausstellungsraumes	17.09.1985	V/25-602-1156/85
Josef Dorsch	905	Nutzungsänderung der Getreidehalle als Versandumschlaghalle der Fa. Hermes	06.12.1985	V/25-602-1090/80
Roland Büchner, Rudi Pfülb	905	Nutzungsänderung zur Einrichtung eines Möbelmarktes	04.07.1990	V/25-602-300/90
B+P Möbelmärkte	905	Erweiterung der Verkaufsfläche	05.11.1992	V/25-602-1403-91
Josef Dorsch	905	Umnutzung zu einem Zweirad-Geschäft + Büroflächen + Lager, Einbau Zentralheizung und eines Ausstellungspavillons	29.04.1998	V/22-602-1720-97Et
Fa. Gebr. Kraus	914	Karosseriewerkhalle und Einfriedung	23.02.1967	Bauplan-Nr. 456/65 (kein Az vorhanden)
Bernhard Kraus	914	Neubau einer Materiallagerhalle	09.11.1971	Bauplan-Nr. 510/71 (kein Az vorhanden)
Bernhard Kraus	914	Umbau und Erweiterung der Werkhalle	29.10.1980	V/25-602-1894/80
Raimund Kraus Frau Heidemann Scheidemann/Kraus	914	Neubau eines EFH mit Doppelgarage	03.06.1991	V/25-602-1383/90
Bernhard Kraus	914	Vorbescheid: Umbau einer Lagerhalle – Nutzungsänderung	28.10.1991	V/25-602-BA16/91
Raimund Kraus	914	Neubau einer Werkstatt/Autosattlerei	10.04.1995	V/22-602-162-95Et
Raimund Kraus	914	Neubau einer Werkstatt/Autosattlerei – Tekturplan	02.08.1996	V/22-602-901-96Et
Edwin Hilpert	922	Bau eines Zimmereibetriebes und Einfriedung	11.08.1971	Bauplan-Nr. 209/71 (kein Az vorhanden)
Edwin Hilpert	922	Werkstattneubau und Einbau einer Betriebswohnung	28.07.1980	V/25-602-0952/80
Georg. C. Herbst KG	925, 927, 927/2, 928, 930, 931, 932	Neubau eines Verwaltungsgebäudes	01.08.1973	V/25-602 bv 400/73
Georg. C. Herbst KG	925+927	Betriebserweiterung: Erstellen einer Tiefkühlzelle	12.07.1991	V/25-602-623/91
Georg. C. Herbst KG	925, 927, 927/2, 928, 930, 931, 932	Verwaltungs- und Betriebsgebäude Neubau – 1. Änderung	07.07.1975	V/23-602-1835/75
Georg C. Herbst GmbH & Co. KG	925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932	Erweiterung einer Lagerhalle	14.11.2000	FB22-602-BG-2000-757
Georg C. Herbst GmbH & Co. KG	925, 927, 927/2, 928, 929, 930, 931, 932	Umbaumaßnahmen im Bestand, Erweiterung Lastenaufzug, Erweiterung Kühlräume	27.12.2007	FB22-602-BG-2007-270
Georg C. Herbst KG	925, 926, 926/2, 926/3, 927, 927/2, 928, 932, 935	Betriebserweiterung Lagerhalle für Versand	29.03.1989	V/25-602-16/89