

A. Zeichnerische Festsetzungen

A.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 7 BauGB



A.2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990 i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO

Zulässig sind folgende Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO 1990:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind folgende Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO 1990:
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Alle Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990 sind unzulässig.

A.3 Beschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1990, i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO



Zulässig sind folgende Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO 1990:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Unzulässig sind folgende Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO 1990:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahme zulässig sind hier nur gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990:
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.



A.4 Private Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11



A.5 Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (darf nicht für die Berechnung der Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl angerechnet werden).



A.6 Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



A.7 Offene Bauweise



A.8 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO 1990 max. 0,8 zulässig



A.9 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO 1990 max. 0,4 zulässig



A.10 Geschosflächenzahl gemäß § 20 BauNVO 1990 max. 0,8 zulässig



A.11 Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO 1990 maximal 5,0 zulässig.



A.12 Gebäudehöhe maximal 10,00 m zulässig, über OK des natürlichen vorhandenen Geländes gemessen am tiefsten Punkt des Geländes am Gebäude.



A.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO 1990)



A.14 Umgrenzung von Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)



A.15 Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (Anbaubeschränkungszone)

B. Textliche Festsetzungen

B.1 Dachgestaltung

Dachneigung 0° bis 48° Farbspektrum Rot, Rotbraun, Anthrazit. Zusätzlich sind auch Dachbegrünungen zulässig. Energierückgewinnung auf Dachflächen: Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind zulässig.

B.2 Gebäudegestaltung

Die Gebäude sind in gedeckten (Erd-) Farben auszuführen oder alternativ mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

B.3 Gebäudehöhe

Es ist eine Gebäudehöhe von maximal 10,00 m zulässig, gemessen über OK des natürlichen vorhandenen Geländes am tiefsten Punkt des Geländes am Gebäude.

B.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

B.5 Parkplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die erforderlichen Parkplätze für Betriebspersonal, Firmen- und Kundenfahrzeuge sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die benötigten Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

B.6 Böschungen und Geländeänderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

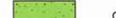
Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem natürlich vorhandenen Gelände zulässig. Abtragungen unter die natürlich vorhandene Geländeoberfläche sind bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m nur im Bereich des GE-b Gebietes zulässig. Im Bereich des GE-Gebietes ist nur der Abtrag des Mutterbodens zulässig. Böschungen durch Geländeänderungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1:2 angelegt werden.

B.7 Einfriedungen

Die Einfriedung ist mit einer Höhe von max. 2,00 m über OK des natürlich vorhandenen Geländes zulässig. Die Einfriedungen sind in einem Abstand von mind. 0,50 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. Flurwegen (Fl.Nr. 899, 852, 912, 906) zu errichten. Einfriedungen sind mit heimischen, autochthonen Sträuchern einzuzüchten.

C. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Maßnahmen auf privaten Flächen



C.1 Private Grünfläche



C.2 Bestehende und zu erhaltende Bäume*



C.3 Bestehende und zu erhaltende Hecken

* Hinweis: Baumstandorte sind nicht eingemessen.

C.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

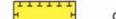
Die festgesetzten Grünflächen sind von baulichen Anlagen (außer Einfriedungen) und von Versiegelung freizuhalten.

C.5.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Erhalt Streuobstbäume / Laubbäume
Zu erhaltende Streuobstbäume / Laubbäume (gemäß Pflanzdarstellung) sind fachgerecht zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
Erhalt Heckenpflanzung
Die zu erhaltenden Hecken (gemäß Pflanzdarstellung) sind fachgerecht zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
Es sind je 300 m² neu versiegelter Fläche heimische und standortgerechte Laub- oder Obstbaumhochstämme zu pflanzen (Mindestqualität H. 3vx. 14-16).
Randeingrünung
Auf der privaten Grünfläche ist eine artenreiche Randeingrünung durch heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen (mind. 50% Blühgehaltanteil) durchzuführen und zwar mit einer inhomogenen Pflanzdichte, d.h. einreihige und zweireihige Pflanzungen. Stark wurzelausläuferbildende Gehölze sind unzulässig.

C.5.2 Weitere grünordnerische Maßnahmen:

- Festsetzungen für Stellplätze:
Die Stellplätze und Wege, die nicht von schweren LKW befahren werden, sind in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke u.ä.).



C.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

C.7 Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für die dargestellte Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 832 mit einer Größe von mind. 0,33 ha folgendes festgesetzt:

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

Entwicklung:
1. Schritt: Kurz- bis mittelfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen: junge Obstweide bzw. in einer Teilfläche extensiv gepflegtes Grünland
2. Schritt: Langfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen: Obstweide bzw. in einer Teilfläche extensiv gepflegtes Grünland

- Maßnahmen:
- Anlage einer Wiesenfläche; Bepflanzung mit einheimischem Saatgut (autochthonem Pflanzgut), davon ca. 1.330 m² als Grünland im nördlichen Bereich herstellen und extensiv pflegen (für Bodenbrüter: Schnitt ab dem 15.07. zulässig)
- Anpflanzung von Obstbäumen (Hochstamm) (Mindestqualität H. 3vx. 14-16), Raasterpflanzung von etwa 10 x 10 m auf einer Fläche von ca. 2.000 m²
- Extensive Pflege der gesamten Fläche
- jährlicher Erziehungsschnitt der Obstbäume in den ersten 5 Jahren, danach einen Schnitt alle 10 Jahre
- ein- bis zweischürige Mahd
- Es gilt ein ganzjähriger Verzicht auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden auf der gesamten Ausgleichsfläche. Ausnahmen können von der unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

C.8 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

C.8.1 Vermeidungsmaßnahmen

C.8.1.1 Baufeldbeschränkung

- Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
- Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs anzulegen.

C.8.1.2 Erhalt bestehender ökologisch bedeutender Strukturen

- Streuobstbäume, die zum Erhalt festgesetzt sind, sind fachgerecht zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.
- (Baum-) Hecken- und Feldgehölzstrukturen sind zu erhalten, fachgerecht zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.
- Die südliche Böschung entlang der vorhandenen Bebauung ist zu erhalten.

C.8.1.3 Gehölzrodung / Beseitigung der Vegetation

- Rodungsarbeiten an potentiellen Nist- und Quartierbäumen sind nur im Oktober außerhalb der Wochenstubezeit der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit der Vögel unter Anwesenheit eines Fledermausexperten zulässig.
- Alternativ sind die Lebensstätten durch fachkundige Personen zu verschließen. Eine Rodung ist dann bis Ende Februar zulässig.
- Entfernen der sonstigen Gehölze und Vegetation ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zulässig, jedoch zeitnah zum Baubeginn. Eine Schwarzbrache ist bis Baubeginn zu erhalten.
- Für das Entfernen der Vegetation zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vögelarten ausschließt.

C.8.1.4 Baufeldräumung

- Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss sichergestellt sein, dass keine aktiv genutzten Feldhamsterbaue oder aktuelle Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.

C.8.1.5 Archäologische Untersuchungen

- Ist ein Oberbodenabtrag im Zuge archäologischer Untersuchungen erforderlich, ist dieser erst zulässig, wenn keine aktiv genutzten Feldhamsterbaue oder Vögelbruten von Bodenbrütern auf der Fläche vorhanden sind.

C.8.1.6 Bauliche Vermeidungsmaßnahmen:

- Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
Gebäudgestaltung: Die Verwendung spiegelfelder Materialien an der Außenfassade und auf Dächern ist unzulässig.
Im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben zu vermeiden.
Anbauten an bestehende Gebäude dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (zwischen Oktober und Ende Februar) errichtet werden.

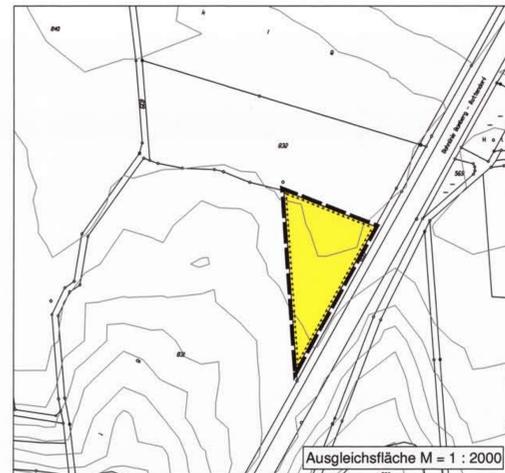
C.8.2 Kompensatorische Maßnahmen zum Ausgleich des Verlusts von Lebensstätten und Quartieren

Aufhängen von Nist- und Fledermauskästen:
Einzelne Streuobstbäume werden im Plangebiet erhalten. Durch die Entnahme der übrigen Streuobstbäume wurden, sich als potentielle Lebensstätten entwickelnde Baumhöhlen sowie Möglichkeiten zur Anlage von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Freibrütern, zerstört. Deshalb sind Brutmöglichkeiten für Höhlen- und Freibrüter zu installieren. Es werden etwa 5 bis 10 Nisthöhlen für Höhlenbrüter und 3 bis 5 für Halbhöhlenbrüter benötigt.

Auch der Verlust von, sich als potentielle Lebensstätten entwickelnden, Baumhöhlen für Fledermausarten ist durch die Installation von speziellen Fledermauskästen (z. B. 2FN, 1FF der Fa. Schwegler oder vergleichbare Modelle), etwa 8 bis 12 Stück, auszugleichen. Eine Mischung der Kästentypen (rund und flachdeckig) ist zu berücksichtigen. Die Kästen sollten in einer Höhe von ca. 3 m aufgehängt werden, der Einflugbereich muss dauerhaft frei von Ästen bleiben. Die Fledermauskästen sind an Streuobstweiden mit bevorzugt altem Baumbestand zu errichten.
Die Kästen sind instand zu halten und fachgerecht zu pflegen.

C.8.3 Aufwertungsmaßnahmen:

- Im südlichen Bereich der Ausgleichsfläche (Private Grünfläche) innerhalb des Plangebietes ist ein Lesesteinhaufen sowie ein kleiner Sandbereich anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahme bietet verschiedenen Tierarten Unterschlupfmöglichkeiten.



D. Hinweise

D.1 Denkmalschutz

Sollten bei dem Erschließungs- und Bauarbeiten im GE-Gebiet archäologische Funde (bewegliche Baudenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen o.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an der Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG ist für den Bereich des GE-b Gebietes erforderlich. Sollten archäologische Maßnahmen erforderlich werden, sind diese fachgerecht durchzuführen.

D.2 Bestehende Grundstücksgrenze



D.3 Flurnummer



D.4 Bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude



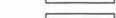
D.5 Höhenschichtlinie



D.6 Ortsdurchfahrtsgrenze



D.7 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen



D.7.1 unterirdisch, hier bestehende Schmutzwasser, Regenwasser, Wasserleitung und Stromleitung



D.7.2 oberirdisch, hier bestehende 20 kV Freileitung



D.8 Entwässerungsplanung

Die Entwässerungspläne der Privatgrundstücke sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Gemeinde Berthheim zur Prüfung zu übergeben, um so die Einhaltung der entwässerungstechnischen Vorschriften überwachen zu können.

D.9 Schmutzwasserabfuhr

Betriebe die einen höheren Schmutzwasseranstoß verursachen, müssen eine entsprechende Rückhaltung für das Schmutzwasser vorsehen. In solchen Fällen ist eine Einzelfallprüfung im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich.

D.10 Erschließung

Sämtliche Versorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden. Auf bestehende Leitungen ist Rücksicht zu nehmen und die zugehörigen Sicherheitsmaßnahmen zu beachten. In den Unterlagen zur Baugenehmigung ist der Energie- bzw. Leistungsbedarf darzulegen. Sollte dieser erhöht sein, ist eine zusätzliche Trafostation nötig.

D.11 Regenauffangbehälter

Es wird angedeutet das anfallende Regenwasser in Regenauffangbehälter einzuleiten, um das so gesammelte Regenwasser zur Pflege und Erhaltung der Grünanlagen, als auch zu Reinigungsarbeiten zu nutzen. Der Notüberlauf dieser Behälter darf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

D.12 Landwirtschaftliche Emissionen

Der Randbereich des Bebauungsplanes grenzt an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Durch die Bewirtschaftung bedingt ist mit periodischen Emissionen durch Düngung, Pflanzenschutz, Bodenbearbeitung oder Ernte zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch als für ein Gewerbegebiet im ländlichen Bereich typisch zu bezeichnen und hinzunehmen, zumal die Dauer der jeweiligen Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt ist.

D.13 Immissionsschutz

- Das Schalltechnische Gutachten der Auktor Ingenieur GmbH vom 05.11.2015 zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Schwanfelder Straße“, Berthheim-Opferbaum ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 3).
- Bei Bauvorhaben innerhalb der GE-Fläche sind die Vorgaben des Schalltechnischen Gutachtens zu berücksichtigen.
- Die zu erwartenden Lärmemissionen des nördlichen Teilgebiets (GE-b) wurden bei der Berechnung nicht mit einbezogen. Deshalb ist der schalltechnische Nachweis der Verträglichkeit der dortigen Bebauung (sofern nicht nur Betriebsinhaberwohnungen vorgesehen sind) mit den umliegenden Immissionsorten, unter Berücksichtigung der Vorbelastung, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens zu erbringen.
- Bei Erweiterung des Friedhofes sind die Aufenthaltsbereiche mit einem Abstand von mind. 3 m zur östlichen Grundstücksgrenze der im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsfläche des Friedhofes anzulegen (s. Anlage 3 Schalltechnisches Gutachten vom 05.11.2015).
- Die Abwendung des Straßenlärms geht zu Lasten des Bauherren.

D.14 Schutz von Oberboden

Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Der übrige Mutterboden darf nur an Landwirte zur Bodenverbesserung abgegeben werden, die Auffüllungshöhe ist auf 20 cm begrenzt.

D.15 Müllentsorgung

Die Mülltonnen sind an der Straße „Am Stöckig“ bereitzustellen.

D.16 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)
Aktiv genutzte Feldhamsterbaue innerhalb des Plangebietes wurden nicht nachgewiesen (Fachgutachten Umweltbüro Fabion, 02.06.2016).
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Feldhamster sind bei gleichbleibender Nutzung, intensiver Pflege oder durch das Herstellen und Halten einer Schwarzbrache bis Baubeginn nicht erforderlich.

D.17 Pflege der Ortsrandeingrünung

Die Gehölzpflanzung ist bei Bedarf ausreichend und tiefgründig zu wässern.

D.18 Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken

Es sind die Abstände gemäß Art. 47 ABGB einzuhalten.

D.19 Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen

Die festgesetzten Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen sind zeitgleich zum Eingriff zu erbringen.

Verfahrensvermerk
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2015 hat in der Zeit vom 21.12.2015 bis 22.01.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und sonstigen Träger des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2015 hat in der Zeit vom 21.12.2015 bis 22.01.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.05.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2016 bis 15.06.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.05.2016 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2016 bis 15.06.2016 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Berthheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.07.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.07.2016 als Satzung beschlossen.
Berthheim, den 19.07.2016
Schlier, 1. Bürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 19.07.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.
Berthheim, den 19.07.2016
Schlier, 1. Bürgermeister

Gemeinde: Berthheim
Ortsteil: Opferbaum
Kreis: Würzburg

Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet "Schwanfelder Straße"

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner
Auktor INGENIEUR GmbH