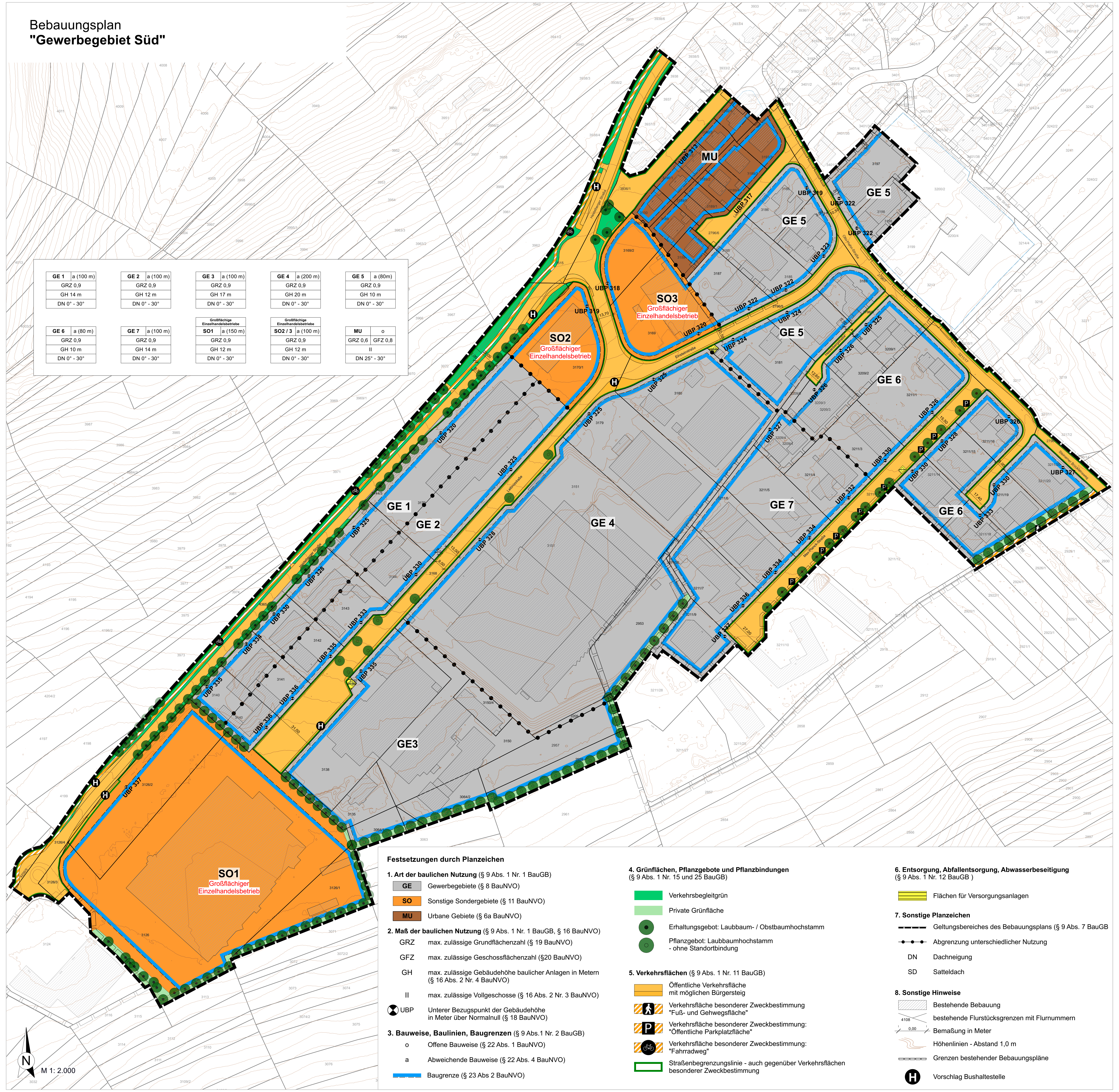
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Süd"



GE 1	a (100 m)	GE 2	a (100 m)	GE 3	a (100 m)	GE 4	a (200 m)	GE 5	a (80m)
GRZ 0,9		GRZ 0,9		GRZ 0,9		GRZ 0,9		GRZ 0,9	
GH 14 m		GH 12 m		GH 17 m		GH 20 m		GH 10 m	
DN 0° - 30°		DN 0° - 30°		DN 0° - 30°		DN 0° - 30°		DN 0° - 30°	

GE 6	a (80 m)	GE 7	a (100 m)	Großflächige Einzelhandelsbetriebe SO1	a (150 m)	Großflächige Einzelhandelsbetriebe SO2 / 3	a (100 m)	MU	o
GRZ 0,9		GRZ 0,9		GRZ 0,9		GRZ 0,9		GRZ 0,6	GFZ 0,8
GH 10 m		GH 14 m		GH 12 m		GH 12 m		II	
DN 0° - 30°		DN 0° - 30°		DN 0° - 30°		DN 0° - 30°		DN 25° - 30°	

Festsetzungen durch Planzeichen

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

GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
MU	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

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

GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ	max. zulässige Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
GH	max. zulässige Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
II	max. zulässige Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
UBP	Unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe in Meter über Normalnull (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
a	Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
▬	Baugrenze (§ 23 Abs 2 BauNVO)

4. Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

🟩	Verkehrsbegleitgrün
🟩	Private Grünfläche
●	Erhaltungsgebot: Laubbaum- / Obstbaumhochstamm
○	Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm - ohne Standortbindung

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

🟧	Öffentliche Verkehrsfläche mit möglichen Bürgersteig
🚶	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Gehwegsfläche"
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Öffentliche Parkplatzfläche"
🚲	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Fahrradweg"
▭	Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6. Entsorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

🟨	Flächen für Versorgungsanlagen

7. Sonstige Planzeichen

▬ ▬	Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB
•–•–•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
DN	Dachneigung
SD	Satteldach

8. Sonstige Hinweise

▨	Bestehende Bebauung
4108	bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
0,00	Bemaßung in Meter
∼	Höhenlinien - Abstand 1,0 m
▭	Grenzen bestehender Bebauungspläne
H	Vorschlag Bushaltestelle

A. Textliche Festsetzungen

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A 1.1 Festgesetzt werden sonstige Sondergebiete (SO 1, 2, 3) gem. § 11 BauNVO.

A 1.1.1 Das Sondergebiet SO1 dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.S.v. §11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer max. Verkaufsfläche von 7.500 qm.
Hierbei sind nur folgende Sortimente mit folgenden maximalen Verkaufsflächen zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel	(max. 6.600 qm)
- Getränke	(max. 950 qm)
- Bekleidung	(max. 200 qm)
- Spielwaren	(max. 150 qm)
- Elektronikartikel	(max. 150 qm)
- Drogeriemarkt / Apotheke	(max. 150 qm)

- Sonstige branchenübliche Randsortimente eines Supermarktes (max. 10% der Gesamtverkaufsfläche)

A 1.1.2 Die Sondergebiete SO2 und SO3 dienen der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.S.v. §11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 1.200 qm.
Hierbei sind nur folgende Sortimente zulässig:
- Nahrung- und Genussmittel sowie Getränke zzgl. sonstige branchenübliche Randsortimente eines Supermarktes (max. 10% der Gesamtverkaufsfläche)
Die Sortimente des Innenstadtbedarfs sind als Hauptsortiment unzulässig.

A 1.1.3 In den Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig.

A 1.1.4 Zusätzlich sind in den Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gem. § 8 BauNVO, die keinen Einzelhandel darstellen zulässig.
- Eigenständige Lagerplätze (Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) sowie
- Vergnügungsstätten (Ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind mit Ausnahme von Diskotheken
in Anwendung von §§ 1 Abs. 5 und 6 und 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

A 1.2 Festgesetzt werden Gewerbegebiete (GE 1, 2, 4, 5, 6, 7) mit nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben gem. § 8 BauNVO.

A 1.2.1 In allen als GE ausgewiesenen Gebieten sind
- eigenständige Lagerplätze (Allgemein zulässige Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie
- Vergnügungsstätten (Ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) mit Ausnahme von Diskotheken in Anwendung von §§ 1 Abs. 5 und 6 und 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

A 1.2.2 In den Gebieten GE1 und GE2 sind Einzelhandelsbetriebe nur im Unter- und Erdgeschoss zulässig.

A 1.2.3 In den Gebieten GE3 und GE4 sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 100 qm je Betrieb zulässig.

A 1.2.4 In den Gebieten GE 5 sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs zulässig. Zudem ist eine Verkaufsfläche von 100 qm je Betrieb für sonstige branchenübliche Randsortimente zulässig.
Die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs sowie des Innenstadtbedarfs sind als Hauptsortiment unzulässig.

A 1.2.5 In allen als GE und SO ausgewiesenen Gebieten sind die ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO „Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ ausschließlich zulässig, wenn sie in das Betriebsgebäude integriert sind.

A 1.2.6 Bauliche Anlagen zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze (Bspw.: Parkdecks oder Tiefgaragen) sind in allen als GE und SO ausgewiesenen Gebieten innerhalb der Baugrenzen zulässig.

A 1.3 Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO.

A 1.3.1 Im MU sind min. 50% der Geschossflächen für Wohnnutzung zu verwenden.

A 1.3.2 Im MU sind Vergnügungsstätten und Tankstellen (ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO) sowie Einzelhandelsbetriebe (allgemein zulässige Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) in Anwendung von §§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO)

A 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzt.
Im MU ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone eine Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß festgesetzt.

A 2.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i.V.m § 21a BauNVO nicht angerechnet, wenn diese vollständig überdeckt sind.

A 2.3 Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Eintrag der maximalen Gebäudehöhe in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzt.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie bspw. Lüftung- oder Belichtungsanlagen oder untergeordnete Bauteile bis zu einer Höhe von max. 1,50 m überschritten werden.
Im MU ist das Maß der baulichen Nutzung durch max. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

A 2.4 Als Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe gelten die in der Planzeichnung angegebenen Bezugspunkte (UBP). Für jedes Grundstück ist der untere Bezugspunkt als Höhenkote in Meter über Normalnull (m.ü.NN) festgesetzt.
Der obere Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut am First bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

A 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

A 3.1 Für die Gebiete GE und SO wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (Gebäudelänge über 50 Meter) festgesetzt. Die konkreten Abweichungen sind den Eintragungen der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

A 3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A 3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Art. 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandsflächen eines Gebäudes oder ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

A 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A 4.1 Gemäß zeichnerischem Teil werden öffentliche Verkehrsfläche sowie öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Gehwegsfläche, Fahrradweg und Öffentliche Parkplatzflächen" inkl. Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

A 5. Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

A 5.1 **Bei Neu- und Umbauten:** Das im Gebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und / oder über Überläufe verzögert in die gemeindliche Kanalisation abzuleiten.
Zur Zurückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers sind Anlagen mit Rückhaltevolumen von min. 5 m³ bzw. pro 700 m² Grundstücksfläche herzustellen.
Für Baugrundstücke mit Grundstücksflächen größer 700 m² ist das Rückhaltevolumen geradlinig zu interpolieren. Es ist ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation zu errichten.
Alternativ kann das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser über Versickerungsmulden entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vor Ort versickert werden.

A 5.2 **Bei Neu- und Umbauten:** Unterhalb der Pkw-Stellflächen sind Mulden und Rigolen-Systeme zur Rückhaltung von Niederschlagswasser einschl. Pflanzgruben für die erforderliche Anzahl an Bäumen (vgl. Stellplatzsatzung des Marktes Höchberg § 6 Nr. 2 und Nr. 3) herzustellen.

A 5.3 **Bei Neu- und Umbauten:** Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie nicht befahrene Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen zu befestigen (z. B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o. ä.).

A 6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)

A 6.1 Pflanzgebote im öffentlichen Straßenraum:

A 6.1.1 Je angefangene 200 m² Verkehrsbegleitgrünfläche ist ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet. Die Flächen sind mit standortgerechtem, artenreichen Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen (jährliche abschnittsweise Mahd, Mähzeitpunkt frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni, bei Bedarf 2. Schnitt ab dem 15. September.
Erhalt von jährlich alternierenden Bracheabschnitten auf der Fläche).
Der Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln ist unzulässig.

A 6.1.2 Laubbaumpflanzungen [ergänzende Neupflanzungen von Einzelbäumen und Baumgruppen] im öffentlichen Straßenraum gemäß Planzeichnung. Die festgesetzten Pflanzstandorte können bei gleicher Anzahl um bis zu 5 m verschoben werden. Die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten, der Lage der Stellplätze und den endgültigen Grundstückszuschnitten.

A 6.1.3 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelraumbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen; die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.

A 6.1.4 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sowie Ansaaten sind durch den Markt Höchberg durch entsprechende Nachpflanzungen/ Nachsaaten zu ersetzen.

A 6.2 Erhaltungsgebote im öffentlichen Straßenraum:

A 6.2.1 Die in der Planzeichnung als zu erhaltenden festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung fachgerecht zu behandeln; sie sind bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen. Abgängige Gehölzbestände sind durch standortgerechte Gehölze nachzupflanzen. Eine Überbauung ist unzulässig.

A 6.3 Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen
Bei Neu- und Umbauten der Außenflächen:

A 6.3.1 Je angefangene 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

A 6.3.2 Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze oder als Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten.

A 6.3.3 Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft ist eine private Grünfläche festgesetzt: Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Grünstreifen anzulegen und mit standortgerechten, heimischen hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen und zu unterhalten.

A 6.3.4 Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

A 6.4 Erhaltungsgebote auf privaten Grundstücksflächen:

A 6.4.1 Vorhandene, vitale Laubbäume sind zu erhalten und zu pflegen; sie sind bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Laubbaumhochstämme zu ersetzen.

A 6.4.2 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelraumbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.

A 6.4.3 Bei Abgang eines zum Erhalt festgesetzten Baumes ist dieser mit einem oder zwei standortgerechten Laubbaum-Hochstämmen zu ersetzen.

A 6.5 Pflanzenverwendung

A 6.5.1 Artenwahl: Es sind heimische, standortgerechte Laub- oder ortstypische Obstgehölze zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
- Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm (Einzelpflanzung, entlang des Straßenraums)
- Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm (Baum- und Gehölzgruppen)
- Obstbaum/Wildobstbaum, leichter Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- Obstbaum innerhalb Ausgleichsflächen, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Heister, 2 x verpflanzt 150-175 cm / 3 x verpflanzt 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.

A 6.6 Dachbegrünung **(Bei Neu- und Umbauten):**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Flachdächer (bis zu 20°) sind min. zu 50% extensiv mit einer Substratdicke von min. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude, aber nicht für untergeordnete Bauteile wie z. B. Eingangsvorbauten, Terrassen, Glasdächer und Leichtbauhallen.
Eine Kombination aus Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ist zulässig.

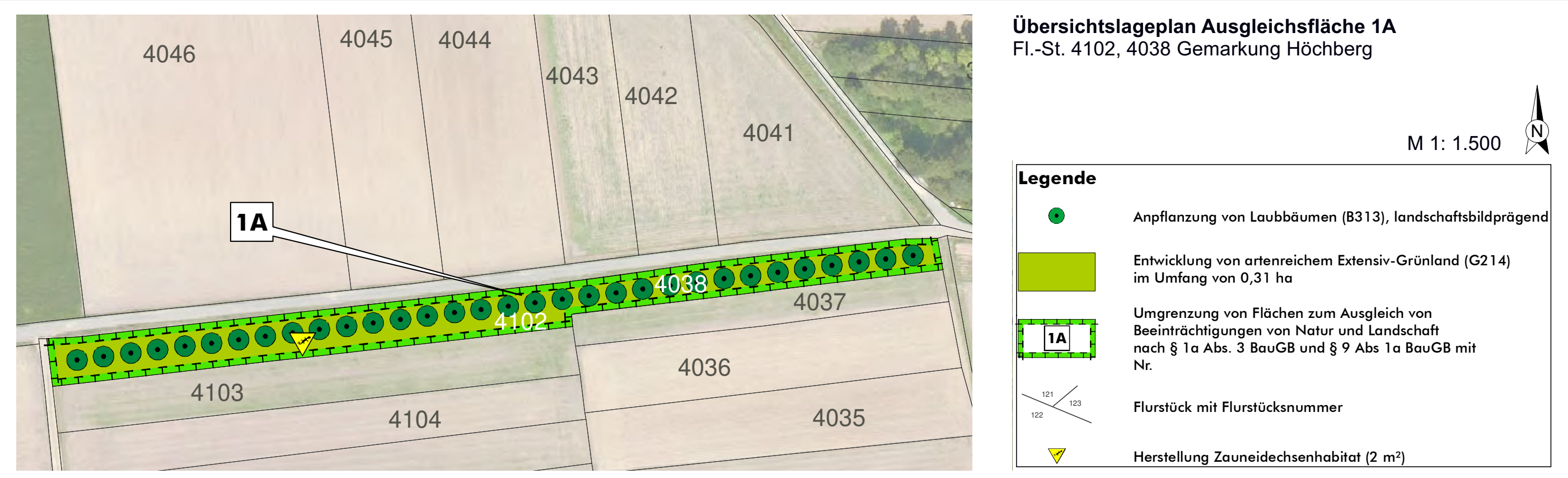
A 6.7 Fassadenbegrünung **(Bei Neu- und Umbauten):**
Die fensterlosen Fassaden von Gebäuden sowie sonstige Mauern und Wände mit einer Mindesthöhe von 2,0 m sind dauerhaft mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

A 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

A 7.1 Dem Bebauungsplan werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einem Umgriff von 3.157 m² ha verbindlich und dauerhaft, extern zugeordnet:

- Ausgleichsfläche 1A – Fl.- Nr. 4102 und 4038 Gemarkung Höchberg (0,31 ha)

Laubbaumreihe (B313) über artenreichem Grünland (G214)
- Anpflanzung von 32 Laub- oder Obstbäumen als Hochstamm
- Entwicklung eines extensiv genutzten, artenreichen Saumstreifens/Grün- land (0, 31 ha) durch Ansaat einer Regio-Saatgutmischung Typ Blumen in der Landschaft
- Herstellung von 1 Zauneidechsenhabitat im Umfang von 2,00 m²
- Pflege der Fläche durch Mahd, 1 x pro Jahr, mit Abräumen des Mahdgutes Es verbleiben mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme weder dauerhafte Einschränkungen des Lebensraumpotenzials für Flora und Fauna noch nachhaltig spürbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Kosten für die Herstellung der Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen einschließlich der dauerhaften fachgerechten Pflege durch Mahd oder Beweidung trägt der Markt Höchberg.


4046
4045
4044
4043
4042
4041
1A
4102
4038
4037
4036
4035
4103
4104
N
Legende
Anpflanzung von Laubbäumen (B313), landschaftsbildprägend
Entwicklung von artenreichem Extensiv-Grünland (G214) im Umfang von 0,31 ha
Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs 1a BauGB mit Nr.
Flurstück mit Flurstücksnummer
Herstellung Zauneidechsenhabitat (2 m²)

Übersichtslageplan Ausgleichsfläche 1A
Fl.-St. 4102, 4038 Gemarkung Höchberg

M 1: 1.500

A 8. Artenschutz

A 8.1 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten folgende jahreszeitliche Beschränkungen und Vorgaben innerhalb des Geltungsbereichs

- $1V_{CEF}$ Die Entnahme von Gehölzen ist gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zulässig außerhalb der Brutzeit von Vogelarten in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, es sei denn, eine Besetzung der Gehölze mit Vogelnistplätzen wird gutachtlich ausgeschlossen.
- $2V_{CEF}$ Vergrämung von Zauneidechsen und Grasfröschen/Erdkröten
Mindestens vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist das Baufeld gutachtlich auf ein Vorkommen von Zauneidechsen/Amphibien zu überprüfen. Ggf. vorhandene Individuen sind auf vorberei- tete Ersatzhabitate, z. B. auf der Ausgleichsfläche $1A_{CEF}$, oder zurück in die Habitate der offenen Feldflur, zu versetzen.
Das jeweilige Baufeld ist vorsorglich mit einem Reptilienschutzzaun von der offenen Feldflur abzugrenzen, um eine Einwanderung von Zauneidechsen/Amphibien in das Baufeld zu vermeiden.
Hinweis: Fortpflanzungs- und Ruhehabitate sowie Winterquartiere der genannten Arten sind im Gewerbegebiet aufgrund ungeeigneter Lebensräume nicht zu erwarten.

A 9. Lärmemissionen

A 9.1 Bei Neubau, Nutzungsänderung oder Erweiterung eines Betriebes ist dessen schalltechnische Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen durch Vorlage einer Schallimmissionsprognose auf Grundlage der TA-Lärm nachzuweisen.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Gestaltung der Baulichen Anlagen und der Grundstücke

A 10. Abstandsflächen

A 10.1 Im Geltungsbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

A 11. Dachform, Dachneigung

A 11.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind gem. Eintragung in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil im GE und SO mit einer Dachneigung zwischen 0° und 30° uns im MU mit einer Dachneigung zwischen 25° und 30°auszuführen.

A 12. Materialien und Farben

A 12.1 Als Dachdeckung sind matte, seidenmatte oder engobierte Ziegel sowie beschichtete Kupfer- und Zinkdeckungen zulässig.

A 12.2 Für Dachdeckungen und für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farben zulässig.

A 12.3 Flache oder flach geneigte Dächer (bis zu 20°) sind zudem extensiv zu begrünen. (vgl. A 6.6) Fassaden sind zum Teil zu begrünen. (vgl. A 6.7)

A 13. Solaranlagen und Sonnenkollektoren (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, Art. 44a BayBO)

A 13.1 Die Dachfläche der Hauptgebäude sind zu min. 50% mit Solaranlagen oder Sonnenkollektoren zu versehen.
Gem. Art. 44a der BayBo sind auf geeigneten Dachflächen Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) zu errichten.

A 13.2
- Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung aufzusetzen. (Art 44a Abs. 1 Satz 1 BayBO)
- Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern in einheitlicher Anordnung einzubauen.
- Zu den Dachrändern ist ein Abstand von min. 50 cm einzuhalten.
- Auf flach- bzw. flachgeneigten Dächern dürfen die Anlagen die Oberkante der Dachhaut um max. 1,00 m überragen.

A 13.3 Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind an Fassaden zulässig.
- Die Anlagen sind integriert oder parallel zur Gebäudewand in einem Abstand von max. 15 cm zur Außenkante der Wand einzubauen.
- Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Feldern in einheitlicher Anordnung einzubauen.

A 14. Geländeveränderungen

A 14.1 Höhenunterschiede durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen.

A 15. Einfriedungen

A 15.1 Einfriedungen der Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m, gemessen von dem geplanten Gelände, zulässig.
Stacheldrahtzäune, Mauern bzw. geschlossene Wände sind unzulässig

A 15.2 Einfriedungen entlang des süd-östlichen Geltungsbereichsgrenze sind mit einem Abstand von min. 1,00 m von der Grenze herzustellen. Eine Integration der Einfriedungen in die festgesetzte private Grünfläche ist zulässig.

A 15.3 Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen; Der Abstand zwischen dem geplanten Gelände und der Unterkante der Einfriedung muss min. 15cm betragen.

A 16. Werbeanlagen

A 16.1 Für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen gilt die "Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen des Marktes Höchberg (Werbeanlagensatzung)" in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

B. Textliche Hinweise

B 1. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser

B 1.1 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem (entsprechend der bestehenden Entwässerungsanlagen). Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Marktes Höchberg (Entwässerungssatzung – EWS) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

B 1.2 Die Vorgaben der Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter) insbesondere DWA M 153, A 117 sind bei der Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zu Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zu beachten.
Bei Planungen, bei denen das Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, beispielsweise über ein Regenrückhaltebecken, ist eine separate Prüfung im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

B 2. Brandschutz

B 2.1 Die Zufahrten zu den Objekten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit folgenden Werten auszulegen: Achslast von 10 t oder mehr, Gesamtgewicht bis zu 18 t, Länge bis zu 11 m, Breite von 2,55 m und Höhe von 3,5 m. Kurvenradien sind entsprechend DIN 14090 auszulegen. Die Zufahrten und die Aufstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu befestigen, zu kennzeichnen und freizuhalten.

B 2.2 Die Installation von Feuerwehrschaltern zur automatischen Abschaltung von Solaranlagen, sowie Kennzeichnung von Gebäuden mit Solaranlagen und die Vorhaltung von Übersichtsplänen für Gebäude mit Solaranlagen wird empfohlen.

B 3. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage

B 3.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Regelwerke des „Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.“ (DVGW) zu beachten.

B 4. Gemeindliche Stellplatzsatzung

B 4.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung des Marktes Höchberg in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

B 5. Bepflanzung

B 5.1 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, in der jeweils aktuellen Fassung).

B 5.2 Zwischen geplanten Baumstandorten und der Kreisstraße SW 41 ist ein Abstand von min. 7,50 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten (vgl. die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS 2009)).

B 5.3 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

B 5.4 Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie bspw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ oder die „FLL-Dachbegrünungsrichtlinie, sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

B 6. Boden- und Grundwasserschutz

B 6.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächig einzubauen. Eine übermäßige mechanisch-dynamische Beanspruchung ist zu vermeiden.

B 6.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

B 7. Denkmalschutz

B 7.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretenden Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde an Landratsamt Würzburg oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

B 8. Beleuchtung

B 8.1 Für die Beleuchtung öffentlicher Straßen und Wege wird die Verwendung insektenfreundlicher, nach unten abstrahlender Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht) empfohlen (vgl. Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) (2020): Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen).
Gem. Art. 11a BayNatSchG sind Beeinträchtigungen der Insektenfauna oder Fledermausfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
Darüber hinaus wird empfohlen in Anlehnung an Art. 15 BayImSchG (Vermeidbare Lichtemissionen) nach 23 Uhr und bis zur Morgendämmerung auf die Beleuchtung von Fassaden, Stellplatzflächen und privater Freibereiche in Anlehnung an die „Planungshilfe für eine Umweltverträgliche Beleuchtung an Arbeitsstätten, Parkplätzen und Werbeanlagen“ zu verzichten.
(https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/fileadmin/media/publikationen/pdf/PlanungshilfeSternenparkGewerbe.pdf)

B 9. Altlasten

B 9.1 Im Bereich des Grundstückes Flurnummer 3126/1) besteht ein Eintrag im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS). Bei künftigen Tiefbauarbeiten in diesem Bereich ist mit abfallrechtlichen Restbelastungen zu rechnen. Dies war das Ergebnis der durchgeführten orientierenden Untersuchung und ergänzenden Boden- und Bodenluftuntersuchungen von 2019 und 2020. Die Fläche wurde 2020 aus dem Altlastenkataster entlassen.

B 9.2 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeutet, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt zu benachrichtigen.
(Mitteilungspflicht gem. Art. 1 und Abs.12 Abs. 2 BayBodSchG)

B 10. Versorgungsleitungen

B 10.1 Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.
Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

B10.2 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Höchberg hat in der Sitzung am 24.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2023 hat in der Zeit vom 14.06.2023 bis einschließlich 17.07.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.05.2023 hat in der Zeit vom 14.06.2023 bis einschließlich 17.07.2023 stattgefunden.

4. Der Marktgemeinderat hat am 23.07.2024 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf behandelt.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2024 mit Begründung und Umweltbericht wurde durch den Stadtrat gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gefasst.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2024 bis einschließlich 27.09.2024 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2024 wurde mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2024 bis einschließlich 27.09.2024 öffentlich ausgelegt.

7. Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Höchberg hat am 10.12.2024 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt und den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd" mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.07.2024 als Satzung beschlossen.

Markt Höchberg, den __.__.____

____
Alexander Knahn, 1. Bürgermeister (Siegel)

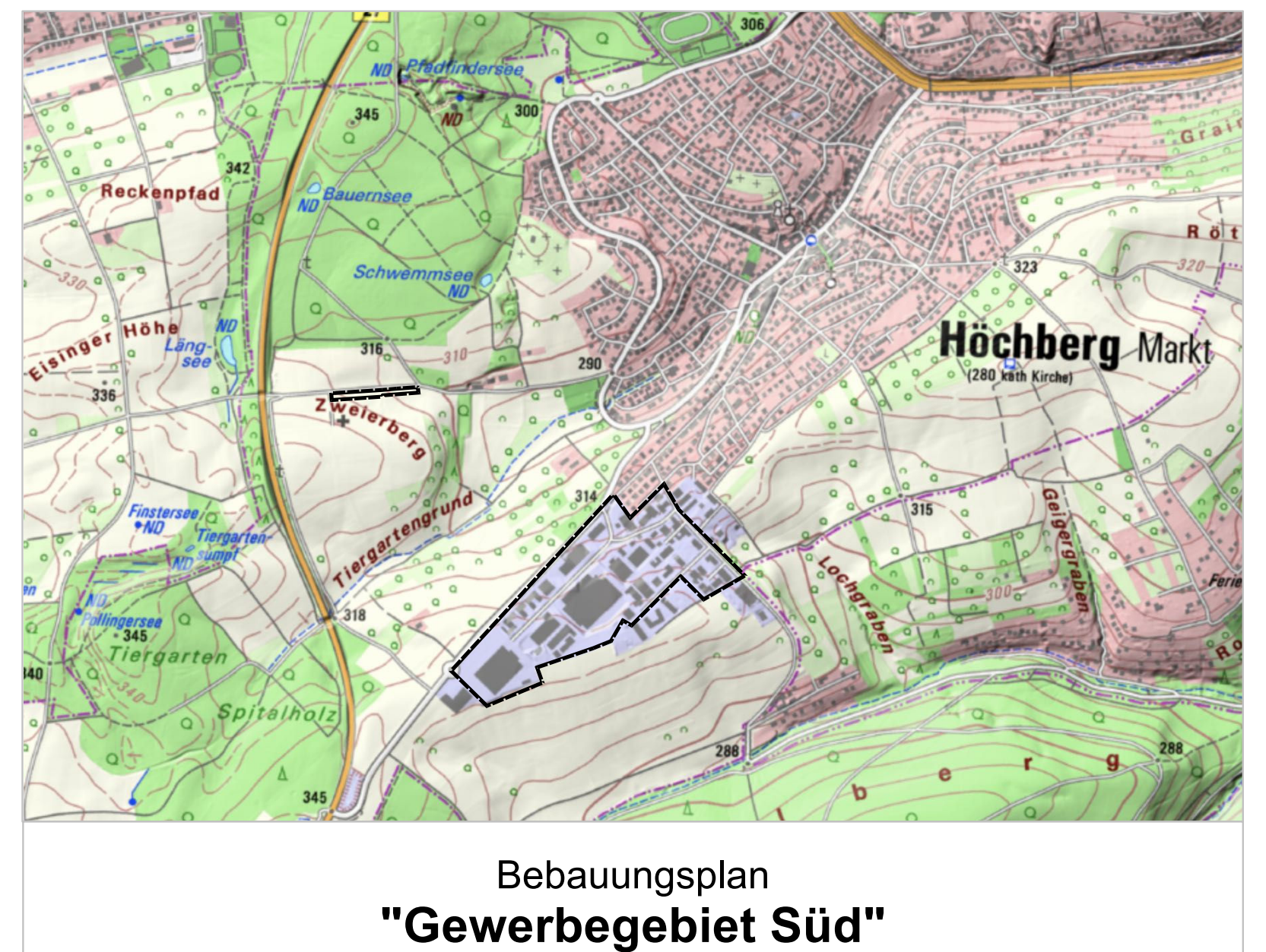
8. Ausgefertigt
Markt Höchberg, den __.__.____

____
Alexander Knahn, 1. Bürgermeister (Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Höchberg, den __.__.____

____
Alexander Knahn, 1. Bürgermeister (Siegel)



Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Süd"
mit integriertem Grünordnungsplan

Satzung 10.12.2024 M 1:1.500

Markt Höchberg
Landkreis Würzburg

Hauptstraße 58
97204 Höchberg
Tel.: 0931 | 49707-0
Fax.: 0931 | 49707-98
mail: bauamt@hoechberg.de

HAINES-LEGER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA

Grabenberg 1
97070 Würzburg
Tel.: 0931 | 9911 4252
mail: info@haines-leger.de

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24, Gebäude 1
D-97318 Kitzingen
Tel.: 09321 | 26800-50
Fax: 09321 | 268090-50
mail: info@arc-gruen.de