



Teil A: Planzeichen allgemeiner Art

- Geltungsbereich angrenzender Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Omersbacher Weg"
- Flurstücksgrenzen, Bestand
- bspw. Flurstücksnummern
- Gebäude, Bestand
- Gebäude, Abriss geplant
- Bemaßungen
- Bei Kreisstraßen: 15 m Bauverbots- und 30 m Baubeschränkungszone
Bei Staatsstraßen: 20 m Bauverbots- und 40 m Baubeschränkungszone (gem. Art. 23 BayStrVG)
- unterirdische Versorgungsleitungen
- 20 kV - Freileitung mit 8 m Schutzabstand beidseits der Leitungsstrasse (Verkabelung geplant)
- Denkmal (Bildstock)
- Baumreihe, bestückt mit Kirchbäumen (Prunus avium), Bestandteil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den Umbau von AB 12 und St 2306 zum Kreisverkehrsplatz, sowie erhaltenwertes Baumbestand entlang des Radweges
- Sichtflächen

Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Gewerbegebiet "Am Omersbacher Weg -Teil2"
- Art der baulichen Nutzung**
 - GE1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, bspw. Gewerbegebiet Nummer 1
- In GE1 und GE2 sind:

 - gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze und öffentlichen Betriebe ausgeschlossen,
 - gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen,
 - gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Betriebswohnungen begrenzt auf je 1 Wohnung je Grundstück mit einer maximal zulässigen Geschossfläche von 150 m².
 - Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig und Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Im GE1 gilt zusätzlich: Voraussetzung für die Zulässigkeit der Bebauung in der Schutzzone der vorhandenen Elektrofreileitung ist die Verkabelung dieser Leitung.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.
 - Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 1,6.
 - Höhenbezugspunkt, bspw. 288,26 Meter über Normal Null
- Die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,50 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt liegen. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt im GE1 taleisig bis 9,00 m und bergseitig bis 8,00 m. Im GE2 taleisig 12,00 m und bergseitig 11,00 m. Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes (mittlere Geländehöhe im Bereich der taleisigen bzw. bergseitigen Außenwand) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachtraufe an der Traufseite (bzw. bei Flachdächern mit der Oberkante der Attika / der Dachtraufe des Flachdachbaus).

Als Dachaufbauten sind technische bedingte Teile von Produktionsanlagen und Aufzugsanlagen zulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 - Im GE1 sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten.
 - Im GE2 wird abweichende Bauweise festgesetzt: zulässig sind auch Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Baukörperlänge von mehr als 50 m.
 - Baugrenze
- Tiefe der Abstandsflächen**
 - Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Für die Bemessung der Wandhöhe i. S. d. Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und 2 BayBO wird das Gelände herangezogen, das im Zuge der Baufähigkeit modelliert wird.
- Fläche für den Gemeinbedarf**
 - Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung: Feuerwehr und Soziale Zwecke (Bürgerhaus / Festplatz)
 - In der Schutzzone der vorhandenen Elektrofreileitung ist eine Bebauung erst nach Verkabelung der Leitung zulässig.
- Öffentliche Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Versorgungsanlagen**
 - Elektrizität: Trafo
- Böschungen / Aufschüttungen und Abgrabungen**
 - Böschungen
 - Regenrückhaltebecken
- Leitungen**
 - Leitungsrecht
- Grünordnung**
 - Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche A3 Fl.Nr. 925, 926 und Teilfläche 883 (Gmk. Geiselbach, Teilfläche 11.168 m²)

Entwicklungsziel:
-> Erhalt der Frischwiese
-> Naturnahe Grabengestaltung mit Feuchtmulden.
-> Naturnahe Gestaltung von Regenrückhalteulden mit Hochstaudenfluren und Röhrichtzonen, Wasserflächen mit Überlauf in den naturnäher gestalteten Graben.
-> Anlage von Streuobstwiesen mit hochstämmigen Obstbäumen mit Wild- und Kulturobstarten und -sorten.
-> Artenschutz Extensivgrünland mit Großem Wiesenkropf.

Maßnahmen:
- Naturnahe Umgestaltung des Grabens mit asymmetrischen Uferböschungen, naturnaher Linienführung, unterschiedlichen Sohlbreiten, Entnahme der Sohlbefestigung, seitlichen Feuchtmulden und Kleingewässern, natürliche Eigenbesiedelung der Böschungen mit Vegetation, punktuellen Strauchpflanzungen, Erhalt des bestehenden Grabens mit unterströmigem Anschluss an neues Bachbett.
- Anlage von naturnah gestalteten Regenrückhalteulden zur Aufnahme nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers aus dem Gewerbegebiet.
- Anpflanzung von hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen lt. Auswahlhilfe.
- Entwicklung artenreichen Extensivgrünlands durch Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel.

Pflege Wiesenflächen:
1-2 schräge Mahd mit Mähgutentnahme: 1. Mähzeitpunkt zwischen 01.06. und 15.06. / 2. Mähzeitpunkt ab 01.09.
Belassen von ungemähten Wiesenstreifen über den Winter auf 10 % der Fläche.
Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.

Pflege Uferböschungen Bachlauf und Regenrückhaltebecken:
Mahd 1x jährlich bis alle 2 Jahre in Abschnitten Mitte September bis Ende Februar, Mähgutentnahme.
Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.

Hinweise:
Dem Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Omersbacher Weg" sind 3.267,5 m² Ausgleichsfläche aus den Grundstücken Fl. Nr. 925 und 926 zugeordnet. Diese sind im Geltungsbereich enthalten. Es verbleiben ca. 388 m² Fläche, die anderen Eingriffsvorhaben zugeordnet werden können.

Monitoring zu den Ausgleichsflächen und -maßnahmen:
Für die Umsetzung und Überwachung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist eine biologische Baubegleitung durch eine qualifizierte Person erforderlich. Dies ist in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Die Ergebnisse der Begleitung (auch der Artenschutzmaßnahmen) sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Pflanzgebote

	Straßengeleitgrün
	öffentliche Grünfläche
	öffentliche Grünfläche / Ausgleichsfläche mit Zweckbestimmung: Regenwasserbewirtschaftung, Renaturierung Graben
	Feuchtmulden
	Anpflanzen von Bäumen mit Standortbindung
	Anpflanzen von Bäumen ohne Standortbindung
	punktuellen Strauchpflanzung am renaturierten Graben; Gemeiner Schneeball, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen... (Str.- 1x, 70-90 cm)
	Anpflanzen von Sträuchern

Pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche der Gewerbegebiete und der Gemeinbedarfsfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1, oder 2 Wuchsortung (Wuchshöhe > 10 m) gemäß Auswahlhilfe, ohne Standortbindung, anzupflanzen. Die Anforderungen der FLU-Richtlinie an Baumstandorte sind zu beachten (Durchwurzelbarer Raum mind. 12 m²). Mindestqualität: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 12-14 cm.

Innere der Flächen mit Umgrenzungen für das Anpflanzen von Sträuchern sind bei 5 m Breite mindestens 2-reihige Strauchhecken, bei 6 m Breite mindestens 3-reihige Strauchhecken auf mindestens 70 % der äußeren Grundstücksgrenzlinie anzupflanzen. Die Anforderungen der FLU-Richtlinie an Baumstandorte sind zu beachten (Durchwurzelbarer Raum mind. 12 m²). Mindestqualität: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 12-14 cm.

Es sind ausschließlich standortheime Straucharten gemäß Auswahlhilfe zu verwenden. Mindestqualität: 1 x verschulte Sträucher, 70-90 cm hoch.

Gehölzswahlhilfe für Anpflanzungen

Bäume
Zulässig sind heimische Baumarten sowie klimatolerante Baumarten 1./2. Wuchsortung, die in der Straßenbaumliste der Gartenamtlerkonferenz (GALK e. V.) als im Straßenraum geeignet gelistet sind. In den Ausgleichsflächen sind ausschließlich heimische Baumarten und Obstbäume zulässig:

Acer campestre	Feld-Ahorn (auch Sorten)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus spathulifera	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche (auch Säulenform)
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche
Fraxinus pennsylvanica	Roteiche
Gleditsia triacanthos	Gleditsie
Liquidambar styraciflua	Amerbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus spec.	Eichen, verschiedene Arten und Sorten
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia spec.	Linden, verschiedene Arten und Sorten
Ulmus spec.	Ulmen, verschiedene Arten und Sorten
Zelkova serrata	Zelkove

Außerdem in Ausgleichsflächen möglich: Spierling, Elsbeere, Eßkastanie, Wildpappel, Wildzweitsche, Wildbirne, Eberesche, Walnuss sowie Obst-Kultursorten.

Sträucher
Corylus avellana Haselnuss
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Crataegus spec. heimische Weißdorne
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa spec. heimische Wildrosen
Rubus fruticosus Brombeere
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Roter Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Erhaltungsgebote
Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen, damit sich die Gehölze artgerecht entwickeln können. Der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln ist nicht zulässig. Ausfälle von Gehölzen und sonstigen Vegetationsbeständen sind gleichwertig nachzupflanzen bzw. wiederherzustellen.

Vegetationsflächenanteil
Mindestens 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen anzulegen.

Öffentliche Grünflächen (ohne Straßengeleitgrün der Staats- und Kreisstraße)
Die öffentlichen Grünflächen außerhalb der Ausgleichsflächen sind als Gehölz-, Wiesenflächen und Gras- und Krautsumme anzulegen und extensiv zu pflegen (s. Festsetzungen zur Pflege der Ausgleichsflächen).

Volzugsfristen
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baugabebeschränkung planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen. Die Einhaltungsdauer von Ausgleichsflächen ist verpflichtend, solange der bauliche Eingriff besteht. Die Pflanzgebote außerhalb der Ausgleichsflächen sind 1 Jahr nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen bzw. Verkehrsanlagen zu vollziehen.

Freiflächengestaltungsplan
Mit den Baueingabepänen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Kostenschätzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen vorzulegen, der die festgesetzten, internen Pflanzmaßnahmen im Detail darstellt.

Besonderer Artenschutz

Konfliktvermeidende Maßnahmen
V1 Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb.
V2 Beseitigung und Schnitt von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
V3 Baufeldräumung - Gras- und Krautfluren
Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 01.10. und 28./29.02.) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmähen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden.
Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine

Ausgleichsfläche A3 Fl.Nr. 925, 926 und Teilfläche 883 (Gmk. Geiselbach, Teilfläche 11.168 m²)

Entwicklungsziel:
-> Erhalt der Frischwiese
-> Naturnahe Grabengestaltung mit Feuchtmulden.
-> Naturnahe Gestaltung von Regenrückhalteulden mit Hochstaudenfluren und Röhrichtzonen, Wasserflächen mit Überlauf in den naturnäher gestalteten Graben.
-> Anlage von Streuobstwiesen mit hochstämmigen Obstbäumen mit Wild- und Kulturobstarten und -sorten.
-> Artenschutz Extensivgrünland mit Großem Wiesenkropf.

Maßnahmen:
- Naturnahe Umgestaltung des Grabens mit asymmetrischen Uferböschungen, naturnaher Linienführung, unterschiedlichen Sohlbreiten, Entnahme der Sohlbefestigung, seitlichen Feuchtmulden und Kleingewässern, natürliche Eigenbesiedelung der Böschungen mit Vegetation, punktuellen Strauchpflanzungen, Erhalt des bestehenden Grabens mit unterströmigem Anschluss an neues Bachbett.
- Anlage von naturnah gestalteten Regenrückhalteulden zur Aufnahme nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers aus dem Gewerbegebiet.
- Anpflanzung von hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen lt. Auswahlhilfe.
- Entwicklung artenreichen Extensivgrünlands durch Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel.

Pflege Wiesenflächen:
1-2 schräge Mahd mit Mähgutentnahme: 1. Mähzeitpunkt zwischen 01.06. und 15.06. / 2. Mähzeitpunkt ab 01.09.
Belassen von ungemähten Wiesenstreifen über den Winter auf 10 % der Fläche.
Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.

Pflege Uferböschungen Bachlauf und Regenrückhaltebecken:
Mahd 1x jährlich bis alle 2 Jahre in Abschnitten Mitte September bis Ende Februar, Mähgutentnahme.
Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.

Hinweise:
Dem Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Omersbacher Weg" sind 3.267,5 m² Ausgleichsfläche aus den Grundstücken Fl. Nr. 925 und 926 zugeordnet. Diese sind im Geltungsbereich enthalten. Es verbleiben ca. 388 m² Fläche, die anderen Eingriffsvorhaben zugeordnet werden können.

Monitoring zu den Ausgleichsflächen und -maßnahmen:
Für die Umsetzung und Überwachung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist eine biologische Baubegleitung durch eine qualifizierte Person erforderlich. Dies ist in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Die Ergebnisse der Begleitung (auch der Artenschutzmaßnahmen) sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Pflanzgebote

	Straßengeleitgrün
	öffentliche Grünfläche
	öffentliche Grünfläche / Ausgleichsfläche mit Zweckbestimmung: Regenwasserbewirtschaftung, Renaturierung Graben
	Feuchtmulden
	Anpflanzen von Bäumen mit Standortbindung
	Anpflanzen von Bäumen ohne Standortbindung
	punktuellen Strauchpflanzung am renaturierten Graben; Gemeiner Schneeball, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen... (Str.- 1x, 70-90 cm)
	Anpflanzen von Sträuchern

Pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche der Gewerbegebiete und der Gemeinbedarfsfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1, oder 2 Wuchsortung (Wuchshöhe > 10 m) gemäß Auswahlhilfe, ohne Standortbindung, anzupflanzen. Die Anforderungen der FLU-Richtlinie an Baumstandorte sind zu beachten (Durchwurzelbarer Raum mind. 12 m²). Mindestqualität: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 12-14 cm.

Innere der Flächen mit Umgrenzungen für das Anpflanzen von Sträuchern sind bei 5 m Breite mindestens 2-reihige Strauchhecken, bei 6 m Breite mindestens 3-reihige Strauchhecken auf mindestens 70 % der äußeren Grundstücksgrenzlinie anzupflanzen. Die Anforderungen der FLU-Richtlinie an Baumstandorte sind zu beachten (Durchwurzelbarer Raum mind. 12 m²). Mindestqualität: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 12-14 cm.

Es sind ausschließlich standortheime Straucharten gemäß Auswahlhilfe zu verwenden. Mindestqualität: 1 x verschulte Sträucher, 70-90 cm hoch.

Gehölzswahlhilfe für Anpflanzungen

Bäume
Zulässig sind heimische Baumarten sowie klimatolerante Baumarten 1./2. Wuchsortung, die in der Straßenbaumliste der Gartenamtlerkonferenz (GALK e. V.) als im Straßenraum geeignet gelistet sind. In den Ausgleichsflächen sind ausschließlich heimische Baumarten und Obstbäume zulässig:

Acer campestre	Feld-Ahorn (auch Sorten)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus spathulifera	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche (auch Säulenform)
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche
Fraxinus pennsylvanica	Roteiche
Gleditsia triacanthos	Gleditsie
Liquidambar styraciflua	Amerbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus spec.	Eichen, verschiedene Arten und Sorten
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia spec.	Linden, verschiedene Arten und Sorten
Ulmus spec.	Ulmen, verschiedene Arten und Sorten
Zelkova serrata	Zelkove

Außerdem in Ausgleichsflächen möglich: Spierling, Elsbeere, Eßkastanie, Wildpappel, Wildzweitsche, Wildbirne, Eberesche, Walnuss sowie Obst-Kultursorten.

Sträucher
Corylus avellana Haselnuss
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Crataegus spec. heimische Weißdorne
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa spec. heimische Wildrosen
Rubus fruticosus Brombeere
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Roter Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Erhaltungsgebote
Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen, damit sich die Gehölze artgerecht entwickeln können. Der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln ist nicht zulässig. Ausfälle von Gehölzen und sonstigen Vegetationsbeständen sind gleichwertig nachzupflanzen bzw. wiederherzustellen.

Vegetationsflächenanteil
Mindestens 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen anzulegen.

Öffentliche Grünflächen (ohne Straßengeleitgrün der Staats- und Kreisstraße)
Die öffentlichen Grünflächen außerhalb der Ausgleichsflächen sind als Gehölz-, Wiesenflächen und Gras- und Krautsumme anzulegen und extensiv zu pflegen (s. Festsetzungen zur Pflege der Ausgleichsflächen).

Volzugsfristen
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baugabebeschränkung planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen. Die Einhaltungsdauer von Ausgleichsflächen ist verpflichtend, solange der bauliche Eingriff besteht. Die Pflanzgebote außerhalb der Ausgleichsflächen sind 1 Jahr nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen bzw. Verkehrsanlagen zu vollziehen.

Freiflächengestaltungsplan
Mit den Baueingabepänen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Kostenschätzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen vorzulegen, der die festgesetzten, internen Pflanzmaßnahmen im Detail darstellt.

Besonderer Artenschutz

Konfliktvermeidende Maßnahmen
V1 Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb.
V2 Beseitigung und Schnitt von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
V3 Baufeldräumung - Gras- und Krautfluren
Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 01.10. und 28./29.02.) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmähen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden.
Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine

Teil C: Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der Gebäude
Die Dächer der Gebäude sind zulässig mit einer Neigung von 0° bis 35°.
Metallgedeckte Dächer, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen sind unzulässig. Sofern Dachflächen nicht begrünt werden, sind sie in der Farbpalette Rot- und Brauntöne / grau / anthrazit auszuführen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig, mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen, solarthermischen oder sonstigen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Einfriedigungen
Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn sie als Hecken oder als grundstückseitig bepflanzen Zäune bis 2,0 m Höhe ausgeführt werden.

Abschirmung von Reststoffbehältern und offenen Lagerflächen
Abstellfläche der Reststoffbehälter, offene Lagerflächen u. Ä. sind durch Eingrünung oder andere Ummantelungen zu kaschieren.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie am Ort der Leistung errichtet werden und keine Bestandteile aufweisen, die die Verkehrsteilnehmer auf der St 2306 und der AB 12 blenden oder die amtlichen Beschilderungen beeinträchtigen können. Insbesondere sind Werbeanlagen unzulässig, die mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht kombinierbar sind. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten mit und ohne Fahne, Pylonen oder Stelen dürfen maximal 10,00 m aufragen.

Stellplätze
Stellplätze sind einzugrün. Pro 8 PKW-Stellplätze ist in die Begrünung 1 Laubbaum gemäß Gehölzauswahlhilfe mit einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 4 m² zu integrieren. Die Anzahl der benötigten Bäume zur Parkplatzbegrünung zählen zu den benötigten Bäumen laut Pflanzgebot und sind nicht zusätzlich herzustellen.

Teil D: Hinweise

Belange der übergeordneten Straßen
Im Abstand von 20 m zur St 2306 bzw. von 15 m zur AB 12 dürfen keine Bauwerke, die ganz oder teilweise über die Straßengrenze hinausragen, errichtet werden. Innerhalb der so beschriebenen Bauverbotszonen dürfen Anlagen errichtet und Pflanzen gesetzt werden, sofern sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht behindern. Weiterhin ist die Außenbeleuchtung mit blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blenden oder Jalousien zu versehen, um Blendwirkungen auf den überörtlichen Verkehr zu vermeiden (Art. 23 BayStrVG).
In einer Entfernung bis zu 40 m zur St 2306 bzw. von 30 m zur AB 12 bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.
Auf die von der Kreisstraße AB 12 künftige auf das Sondergebiet und die Gewerbegebiete einwirkenden Immissionen (z. B. Lärm, Abgase, Erschütterungen, usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaustatusträger derzeit und auch künftige nicht geltend gemacht werden.
Innerhalb der Sichtflächen dürfen sich behindernde Anlagen jeglicher Art (z. B. Einfriedigungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel) eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Einzelbäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

Ver- und Entsorgung
Auf die vorhandenen Leitungen ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Marktblatt über Baumarten und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insb. Abschnitt 3, zu beachten. Zu den unterirdischen Versorgungsleitungen ist bei Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2 m beidseits der Leitungsstrasse freizuhalten, zu Gasleitungen 2,50 m. Sollte eine Unterschreitung des Abstandes erforderlich sein, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.
Durch den Geltungsbereich verläuft eine 20 kV Mittelspannungsfreileitung (wird verkabelt), 8 m beidseits der Leitung verläuft ein Schutzzonenbereich.
Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Löschwasserversorgung
Die verfügbare Löschwassermenge addiert sich aus 48 m³/h, die über die Dauer von 2 Stunden mit einem Fiederdruck von 1,5 bar innerhalb des Gebietes zur Verfügung gestellt werden muss und die Nutzung der ebenso lieferfähigen Entnahmestelle am Erdhydranten. Sofern ein Vorhanden den Löschwasserbedarf von 96 m³/h überschreitet, sind individuelle Maßnahmen zu ergreifen, die der entsprechenden Gefahr der Brandausbreitung wirksam begegnen.

Denkmalschutz
Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Vorranggebiet Bodenschätze / Geopfahren
Östlich / Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Vorrangfläche für den Abbau von Spezialton. Bei widrigen Witterungsverhältnissen können temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm) aus betrieblichen Tätigkeiten dort nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Der Untergrund besteht aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Zechsteins, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden. Das Vorkommen unterirdischer Höhlräume bzw. eine Erdfallgefahr sind daher nicht völlig auszuschließen.

Gestaltung
Es wird empfohlen flache und flachgeneigte Dächer nach Möglichkeit zu begrünen.

Immissionsschutz
Innerhalb der Gewerbegebiete GE1 und GE2 gelten gemäß TA Lärm folgende schalltechnische Immissionsrichtwerte:
Tagzeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) = 65 dB(A) und Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) = 50 dB(A).
Einzelne kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
Bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, ist der Immissionswert am am stärksten betroffenen Rand der Fläche, an dem Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet werden dürfen, einzuhalten.
Für die Anlagen, die auf der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr, Festplatz, Gemeindehöfe) errichtet werden sollen, ist die Nachbarschaftsverträglichkeit in den Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Fischerei
Folgende Grundsätze sollten hierbei aus fishereifachlicher Sicht beachtet werden:
- Durch das einzufließende Niederschlagswasser darf es zu keiner Verschlechterung der bisherigen Gewässergründe (gemäß Saprobie) bzw. des ökologischen Zustandes kommen.
- Zum Schutz der Gewässerfauna sind Vorkehrungen zu treffen, die sicher verhindern, dass wassergefährdende Stoffe (z. B. bei einem Feuerwehreinsatz anfallendes Löschwasser) über die Entwässerungsanlagen ins Gewässer gelangen können.
- Um Sedimenteinträge ins Gewässer zu minimieren, sind geeignete Maßnahmen (z. B. Sedimentationsschicht, Retentionsbodenfilter) vorzusehen.
- Bauliche Maßnahmen am Gewässer sind außerhalb von Schon- und Laichzeiten der im Gewässer lebenden Fische / Krebse durchzuführen.
- Gewässerabschnitte die befestigt werden (z. B. Einleitungsstellen) sind naturnah, fischpassierbar sowie sach- und fachgerecht und nur im unbedingt notwendigen Bereich zu befestigen, so dass Kolkbildung bzw. Abschwemmung von Bodenbestandteilen vermieden werden und eine Überlagerung mit natürlich im Gewässer vorkommenden Substrat stattfinden kann.
- Der Fischereirechtsinhaber des Schnepfenbachs ist über die erforderlichen Eingriffe und Auswirkungen auf das

Gewässer zu informieren und mind. 14 Tage vor der Durchführung von Maßnahmen am Gewässer gemäß Art. 25 Abs. 4 BayVG zu benachrichtigen.
- Sollte es bei einem Unfall oder anderen Vorkommnissen zu Verunreinigungen des Gewässers kommen, ist neben dem Landratsamt Aschaffenburg, dem Wasserwirtschaftsamt oder der Polizei auch der Fischereirechtsinhaber sofort zu verständigen.

Teil E: Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2016 (GVBl. S. 523)

Teil F: Verfahrensvermerke

Plangrundlage digitaler Auszug aus dem Kataster vom 08.12.2020, überlassen seitens der Gemeinde Geiselbach, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

A) Der Gemeinderat der Gemeinde Geiselbach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 16.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am Omersbacher Weg -Teil 2" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

B) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.2021 mit der Begründung in der Zeit vom 17.07.2021 bis 13.08.2021 durchgeführt.

C) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2021 bis 24.12.2021 öffentlich ausgestellt.

D) Die Gemeinde Geiselbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.01.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.10.2021, red. geändert am 21.01.2022 als Satzung beschlossen. Geiselbach, den 24.01.2022

(Siegel) (Kronen, 1. Bürgermeisterin)

E) Der Bebauungsplan wurde am 03.02.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Geiselbach, den 04.02.2022

(Siegel) (Kronen, 1. Bürgermeisterin)

Gemeinde Geiselbach
Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Omersbacher Weg -Teil 2"

M 1 : 1.000

ausgegeben: 18.06.2021
geändert: 22.10.2021
red. geändert: 21.01.2022

bestellt: Wegner/Reiß
gezeichnet: Reiß
geprüft: Wegner

Rechner: Wegner/Reiß
gezeichnet: Reiß
geprüft: Wegner
www.geiselbach.de

STA 14, Landratsamt Aschaffenburg
Tel. 09302/2244
09302/2244-10
09302/2244-11