Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A. Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 Nr. 7 BauGB).

GI b Beschränktes Industriegebiet
(§ 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO).
Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Gesamtfläche aller für den Einzelhandel zulässigen Einrichtungen auf maximal 1200 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Hiervon ausgenommen sind Einzelhandelseinrichtungen, die im direkten räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit allgemeinen gewerblichen oder handwerklichen Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen und die Handelstätigkeit der gewerblichen oder handwerklichen Tätigkeit sowohl in betriebswirtschaftlicher Sicht als auch in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme untergeordnet sind.

GE Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

a Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
Es ist die Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, wobei bei einer Grenzbebauung oder beidseitigen Grenzbebauung auf den seitlichen Grenzabstand verzichtet werden kann.

Es dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 60,00 m errichtet werden, wenn mindestens alle 60,00 m eine Unterbrechung der Fassade durch Nischen oder Vorsprünge mit einer Mindesttiefe von 2,00 m und einer Mindestlänge von 5,00 m oder durch Gebäudeversätze von mindestens 2,00 m erfolgt.
Dies gilt auch bei einer beidseitigen Grenzbebauung, soweit die aneinander gebauten Baukörper zusammen eine Länge von mehr als 60,00 m ergeben.

GRZ = 0,8 Grundflächenzahl max. 0,8 zulässig (§ 19 BauNVO und § 17 BauNVO, sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

BMZ = 5,0 Baumassenzahl max. 5,0 zulässig
(§ 21 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

FH/GH max.13,5 m Für TF 1.1, TF 1.2, TF 2, TF 3.2 und TF 3.3 ist eine maximale Firsthöhe / Gebäudehöhe von 10,00 m zulässig.
Für TF 3.1 ist eine maximale Firsthöhe / Gebäudehöhe von 13,50 m zulässig.

Masten und Anzeigefahlen sind bis zu einer Höhe von 11,50 m zulässig.

Als unterer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der an das Baurundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Für technische Anlagen ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe / Gebäudehöhe um maximal 1,50 m zulässig, wenn diese mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt angeordnet werden.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Gehweg, Parkstreifen und Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Öffentlicher Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser; natürlich gestaltete Retentionsmulden mit Maßangaben
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Ausgleichsflächen für den Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters(§ 9 Abs. 1a BauGB).

Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen mit etwaiger Standortbindung innerhalb öffentlicher Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Straßenbaumstandorte mit etwaiger Standortbindung innerhalb öffentlicher Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

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

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB).

Elektrizität (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB).

Grenze von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 5 BauNVO);
hier auch Bereiche mit unterschiedlicher Emissionskontingentierung.

TF 2 Teilflächen denen unterschiedliche Emissionskontingente zugewiesen wurden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB); hier z.B. Teilfläche 2, (Siehe Festsetzung Immissionsschutz).

Im Bereich der so gekennzeichneten Flächen ist für die Fassaden von schützenswerten Räumen gemäß Tabelle 6 der VDI 2719 ein resultierendes Mindestschalldämmmaß von mindestens R = 38 dB(A) einzuhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Genehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.
Die Prüfung der Einhaltung ist gemäß DIN 45691: Abschnitt 5, durchzuführen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde Unterpleichfeld
(§ 9 Abs.1 Nr.21BauGB)

B. Textliche Festsetzungen

DACH-GESTALTUNG (Art. 81 BayBO)
Dachneigung 0° bis 35°
Nach innen geneigte Dachformen sind ebenfalls zulässig.
Energienutzung auf Dachflächen:
Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind zulässig.

MINDESTGRUND-STÜCKSGRÖSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die vorgesehenen Industriegrundstücke müssen eine Mindestgröße von 1.000 m² haben.

ABSTANDS-FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

PARKPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die erforderlichen Flächen für Parkplätze für Betriebspersonal, Firmen- und Kundenfahrzeuge sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

BÖSCHUNGEN UND GELÄNDE-VERÄNDERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)
Auffüllungen über das bestehende Gelände hinaus sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.
Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 0,20 m unter das bestehende Gelände (Niveau der archeologischen Befunde + 10 cm Schotterschicht) zulässig.
Abgrabungen sind bis 0,5 m unter das natürliche Gelände zulässig, jedoch nur im Zusammenhang mit einer archäologischen Rettungsgrabung.
Erdeingriffe im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes sind auf das baudedingte Mindestmaß zu reduzieren.
Abgrabungen oder bauliche Maßnahmen im Bereich der Bodendenkmale in einer Tiefe, die das Bodendenkmal beeinträchtigt, sind nur im Zusammenhang mit Rettungsgrabungen zulässig.
Auf die Festsetzungen zum Schutz der Bodendenkmale wird verwiesen (siehe B. 8).
Böschungen durch Geländeveränderungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1:2 angelegt werden.

UNTER-KELLERUNG (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes ist eine Erstellung von Kelleranlagen und unterirdischen Gebäudeanlagen nicht zulässig.
Bei der Erstellung von Kelleranlagen in den übrigen Bereichen ist durch den Eingriff in das Bodendenkmal eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG erforderlich hierzu wird auf die Festsetzungen zum Schutz der Bodendenkmale (siehe B. 8) verwiesen.

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

Teilfläche	$L_{EK, tags}$ [dB(A)]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)]
TF 1.1	60	45
TF 1.2	60	45
TF 2	65	50
TF 3.1	65	50
TF 3.2	65	50

Für die Teilfläche TF 3.3 gibt es keine Emissionskontingentierung. Es gilt die TA-Lärm.

Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Genehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.
Die Prüfung der Einhaltung ist gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, durchzuführen.

DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayDSchG)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bodendenkmale bekannt bzw. werden diese vermutet. Eine bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich bedarf einer Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG.
Unter folgenden Voraussetzungen ist eine Überbauung dieser Bereiche zulässig:
Der Bodenabtrag (Oberboden) ist, unter archäologischer Begleitung, bis zur Oberkante der archäologischen Befunde (ca. 0,30 m unter Oberkante natürliches Gelände) zulässig. Sichtbare archäologische Befunde in der freigelegten Fläche sind tachymetrisch einzumessen.
Anschließend ist eine Abdeckung mit einem Geotextil aufzubringen, worauf die Aufbringung einer Schotterschicht als Sauberkeitsschicht für die baulichen Maßnahmen bzw. Bodenaufträge für eine Modellierung des Geländes entsprechend der Bauplanung erfolgen kann.
Eine Unterkellerung von Gebäuden oder die Verlegung von Ver- bzw. Entsorgungsleitungen in einem Bereich tiefer als 0,30 m unter dem natürlichen Gelände ist nicht , bzw. nur in Zusammenhang mit Rettungsgrabungen zulässig, die vom Bauträger zu finanzieren und unter Leitung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen sind.

C. Grünordnerische Festsetzungen

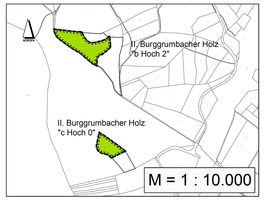
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Öffentliche Grünfläche:
- Bepflanzung mit einheimischem Saatgut (autochthonem Pflanzgut)
- Baumpflanzung eines Straßenbaumes mit etwaiger Standortbindung gemäß Plandarstellung. Pflanzung eines heimischen Laubbaum-Hochstammes (Mindestqualität H 3xv StU 16-18 cm mit Standortvorgabe, z.B. Acer campestre ‚Elsrijk', Alternativen siehe Pflanzliste).
- Baumpflanzung ohne Standortvorgabe
  Pflanzung eines standortgerechten und autochthonen Laubbaum-Hochstammes je 500 m² öffentlicher Grünfläche (Mindestqualität H 3xv StU 16-18 cm ohne Standortvorgabe).
- Randeingrünung: Auf den öffentlichen Grünflächen ist eine Eingrünung mit heimischen Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzgebot durchzuführen.

Pflanzliste:

Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica subsp. sylvatica	Gewöhnliche Buche
Fraxinus excelsior subsp. excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
~~Malus sylvestris~~	~~Holz-Apfel~~
Prunus avium	Vogel-Kirsche
~~Prunus cerasifera~~	~~Kirsch-Pflaume~~
~~Pyrus pyraster~~	~~Wild-Birne~~
Quercus petrea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
~~Salix caprea~~	~~Sal-Weide~~
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Vogelbeere
~~Sorbus domestica~~	~~Speierling~~
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Sträucher:	
~~Berberis vulgaris~~	~~Gewöhnliche Berberitze~~
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
~~Cornus mas~~	~~Kornelkirsche~~
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
~~Euonymus europaeus~~	~~Pfaffenhütchen~~
~~Fagus sylvatica subsp. sylvatica~~	~~Gewöhnliche Buche~~
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
~~Rhamnus frangula~~	~~Gemeiner Faulbaum~~
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hund-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
~~Syringa vulgaris~~	~~Gewöhnlicher Flieder~~
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

BAUBEDINGTER AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Es ist ein baubedingter Ausgleich von insgesamt 3,92 ha zu erbringen.
1,10 ha werden durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen innerhalb des geplanten Baugebietes erbracht. Der übrige, extern zu erbringende Ausgleichsbedarf von 2,82 ha soll teilweise mit dem benötigten Feldhamster-Ausgleich auf denselben Flächen kombiniert werden. Hierfür können 0,91 ha angerechnet werden.
Weitere Maßnahmen erfolgen auf der FlurNr. 3837 der Gemarkung Burggrumbach. Im Bereich b Hoch 2 sind insgesamt ca. 2,03 ha starke Buchen und Eichen (Stammdurchmesser mindestens 60 cm mit Überschirmungsflächen von mindestens 100m²) vorhanden. Diese sollen sich durch einen sofortigen Nutzungsverzicht langfristig zu Altholzinseln etablieren.
Die dargestellten Flächen in II. Burggrumbacher Holz c Hoch 0 auf Flur Nr. 3837 beispielsweise ca. 1,6 ha. Innerhalb dieses Areals soll auf einer Fläche von ca. 0,9 ha durch Entfernen der Fichten um den Quellbereich „Wolkenbrünnle", Ausformen von Mulden und Etablierung von seggen- und binsenreichen Nassbereichen durch natürliche Sukzession eine Aufwertung um 1 Wertstufe gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" erreicht werden. Dies entspricht zudem den Vorgaben des Landschaftsplanes der Gemeinde Unterpleichfeld.
Der entstehende Überschuss in Höhe von 1,02 ha soll von der Gemeinde Unterpleichfeld gemäß Art. 9 Satz 4 BNatSchG an das Bayerische Ökoflächenkataster gemeldet werden.



ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
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.

Beseitigung der Vegetation / Vermeidungsmaßnahme Feldvögel
- Entfernen der vorhandenen 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 Vogelarten ausschließt.

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.

Bauliche Vermeidungsmindestmaßnahme
- Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
- Gebäudegestaltung: Die Verwendung spiegelnder Materialien an der Außenfassade und auf Dächern ist unzulässig.
- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.

Vermeidungsmaßnahme Feldhamster
- Kontrolle auf Besatz vor Abschieben des Oberbodens
Nach Ende der Winterruhe ab Anfang Mai oder Ende Juli bis Mitte August / Anfang September (nach Getreideernte, vor Umbruch des Ackers).
- Zeitfenster für evtl. Umsiedlung: Im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und vor Beginn der Reproduktionsphase und im Spätsommer nach Abschluss der Jungenaufzucht und vor Beginn der Winterruhe.

AUSGLEICHS-FLÄCHEN (FL NR. 1480,1484/0 UND 1596) ZUR FÖRDERUNG DES FELDHAMSTERS

Ausgleichsflächen für den Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Leitungsrecht (Gas-Fernleitung Nr. 1 DN300 BL 135)
mit Schutzstreifen b=10,0m, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es werden folgende Bewirtschaftungsauflagen festgesetzt:
- Schonende reduzierte Bodenbearbeitung: schonende, ausschließlich konservative Bodenbearbeitung, d.h. keine tiefgründige wendende Bodenbearbeitung, flache wendende Bodenbearbeitung erst ab 15.10.).
- Ganzjähriger Verzicht auf Rodentizide sowie Insektizide und Wachstumsregulatoren.

Eingeschränkter Herbizideinsatz bei Auftreten von Problemunkräutern wie Acker-Kratzdistel und Kletten-Labkraut möglich.
- Das Ausbringen von Klärschlamm ist nicht erlaubt. Das Ausbringen von flüssigen organischen Düngern (z.B. Gülle, Jauche, Biogassubstrat) ist nur während der Winterruhe der Feldhamster in Verbindung mit der Gülleverordnung zwischen 01.02. und 15.04. gestattet.
- Feldarbeit – insbesondere Ernte – darf nur am Tag durchgeführt werden (nicht in der Dämmerung oder nachts).
- Mischanbau von Luzerne, Getreide (kein Mais) und Ansaat von Blühstreifen in nebeneinander liegenden Streifen (ä 6 bis 12 m Breite, alle etwa gleich breit - bei Bedarf sind auch breitere Streifen möglich).
- Mähen der Luzerne mit Abtransport des Mähguts, sobald einer der benachbarten Streifen eine Höhe von ca. 20 cm erreicht hat. Die Luzerne sollte zwischen dem 01.06. und 15.06. erstmals geschnitten werden (nicht im Ansaatjahr), der letzte Schnitt muss vor dem 01.09. erfolgen. Bei nachweislicher Brut oder Brutverdacht von Wiesen- oder Wiesenweihe ist eine Mahd der Luzerne im betroffenen Areal (50x50m um Neststandort) während der Brut- und Aufzuchtzeit zu unterlassen.
- Ernteverzicht der Getreidestreifen auf mindestens 50 % der Getreidefläche. Teilernte bei Mahd mit hohem Schnitt und Belassen der Stoppeln möglich.
- Mulchen der Getreidestreifen frühestens ab dem 01.10..
- Regelmäßige jährliche Ansaat der Getreidestreifen.
- Ein Umbruch der gemulchten Getreidestreifen ist jährlich nach dem 15.10. möglich.
- Ansaat der Blühstreifen mit Saatgut, das für mehrjährigen Stand geeignet ist.
- Der Blühstreifen kann jedes Jahr jeweils zur Hälfte gemulcht werden (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Feldvögel) und muß spätestens nach 5 Jahren gewechselt werden.

Von dieser Bewirtschaftung profitieren auch die potentiell betroffenen Feldvogel - Arten.

D. Nachrichtliche Übernahme

ANZEIGEPFLICHT (Art. 7 und 8 BayDSchG)
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet 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 BayDSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).
Es wird darauf hingewiesen dass, wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, einer Erlaubnis durch die zuständigen Fachbehörden bedarf. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist (Art. 7 Abs.1 BayDSchG).

GRUND- UND FREMDWASSER (KOMMUNALE ENT-WÄSSERUNGS-SATZUNG)
Anfallendes Druck- oder Schichtenwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Es ist vielmehr getrennt, ggf. über die Gräben und die Retentions- und Rückhaltemulden, abzuleiten.

VERSICHERUNGS-FÖRDERNDE MASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 55 Abs. 2 und § 63 Wasserhaushaltsgesetz)
Bereiche, in denen nicht mit Lkw-Verkehr zu rechnen ist, bzw. in denen von einer geringen Verschmutzung ausgegangen werden kann, sind mit versickerungsfähigen Oberflächen zu versehen.
In Bereichen in denen mit Schadstoffen umgegangen wird, ist eine Vollversiegelung der betroffenen Oberfläche vorzusehen. Der Ablauf von Oberflächenwasser aus diesen Flächen und dessen Versickerung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überdachung oder dichte Wasserhaltung) auszuschließen.
Im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes sind sämtliche gewerblich genutzten Flächen, einschließlich Parkplätzen, mit einer Vollversiegelung zu versehen. Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuleiten.

OBERFLÄCHEN-WASSER-ABLEITUNG
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 55 Abs. 2 WHG)
a) Das anfallende Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von gering verschmutzten Flächen, welche nicht von Lkw befahren werden, sind in die festgesetzten Retentions- und Rückhaltemulden bzw. den Regenwasserkanal einzuleiten (ggf. unter Zwischenschaltung eines Regenwasserbehälters). Hier erfolgt eine Retention bzw. Versickerung über belebte Bodenzonen.
b) Für stärker verschmutztes Oberflächenwasser (z.B. aus stark bzw. mit Lkw befahrenen Flächen) ist durch den Grundstückseigentümer eine Regenwasservorkläreinrichtung zu erstellen, um eine Reinigung des verschmutzten Oberflächenwassers zu gewährleisten und dieses anschließend in die festgesetzten Retentions- und Rückhaltemulden einleiten zu können.
Die Errichtung dieser Regenwasservorkläreinrichtungen wird im Rahmen der Grundstücksverkaufsverträgen durch die Gemeinde Unterpleichfeld vertraglich abgesichert.
Für den Bereich des Trinkwasserschutzgebietes werden entsprechende Einrichtungen durch die Gemeinde Unterpleichfeld auf öffentlichem Grund erstellt. Eine Errichtung auf den Grundstücken durch die Grundstückseigentümer ist im Hinblick auf die Vorgaben der Satzung des Trinkwasserschutzgebietes nicht möglich.
Eine Versickerung von Oberflächenwasser aus Bereichen mit gewerblicher Tätigkeit ist im Überschneidungsbereich der Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes nicht zulässig.

Die Rohrbettung und Grabenverfüllung ist mit dichtem Material (kf< 10 m/s) auszuführen..

AUSRICHTUNG DER AUSSEN-BELEUCHTUNG
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 33 StVO)
Fest installierte oder mobile Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt oder aufgebaut werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 19 nicht geblendet werden.

UMGANG MIT WASSERGE-FÄHRDENDEN STOFFEN
(§ 9 VAwS i.V. mit § 19g WHG und der Satzung des Trinkwasserschutzgebietes)
Im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes sind die erhöhten technischen Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und für Fachbetriebe (AWsV) zu beachten.
Die Einschränkungen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß der Satzung des Trinkwasserschutzgebietes (Nr 3.1 - 3.7) sind zu beachten.

ABWASSER-BESEITIGUNG
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. mit der Satzung des Trinkwasserschutzgebietes).
Die Errichtung von Abwasserbehandlungsanlagen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes ist nicht zulässig (Verbot gemäß § 3 Abs. 1 Nrn. 4.6 und 4.7 der Schutzgebietsverordnung).
Das Versickern von Dachwasser aus gewerblichen Anlagen ist gemäß der Satzung des Trinkwasserschutzgebietes (Nr. 4.6) verboten. Sonstige Versickerungen sind über belebte Bodenzonen durchzuführen.
Abwasserleitungen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes sind gemäß der Satzung des Trinkwasserschutzgebietes (Nr. 4.7) nur zulässig, soweit vor Inbetriebnahme die Dichtigkeit durch Druckprobe nachgewiesen wird und dies im Abstand von 5 Jahren durch geeignete Verfahren überprüft wird.
Die Entwässerung von befestigten Flächen und gewerblichen Dachflächen ist über die Ortskanalisation durchzuführen.
- Verschmutztes Abwasser ist hierbei an die Grundstücksanschlüsse des Mischwasserkanals,
- Dachflächenwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser sind direkt über den Grundstücksanschlüsse des Oberflächenwasserkanals und
- verschmutzte Oberflächenwässer über die Grundstücksanschlüsse der "SediPipe - Anlage" (mechanische Vorklärreinrichtung) abzuleiten.

EINBAU VON FREMDMATERIALIEN IM BEREICH DES TRINKWASSER-SCHUTZGEBIETES
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. mit der Satzung des Trinkwasserschutzgebietes).
Rohrbettungsmaßnahmen und Grabenverfüllungen sind mit dichtem Material (kf< 10 m/s) auszuführen.
Bei Einsatz von Fremdmaterial z.B. für Auffüllungen ist nur ZO - Material nach LAGA M 20 zu verwenden.
Der Einsatz von Recyclingmaterial ist verboten.
Bei einer Aufbereitung von vorhandenem Material mit Bindemittel ist vorher die Unschädlichkeit des Bindemittels nachzuweisen.
Evtl. erforderliche Untersuchungen sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg abzustimmen.

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. mit Art. 7 BayDSchG)
Umgrenzung von Flächen, unter denen gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Bodendenkmale bekannt sind oder vermutet werden.

Bestehende 20 kV Freileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Baubeschränkungszone zur 20 kV Freileitung.

Bewuchsbeschränkungszone zur 20 kV Freileitung von beidseitig 15,00 m. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.

Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone):
Zur Bundesstraße 19 sind gegenüber den Vorgaben des § 9 Abs. 1 FStrG reduzierte Abstandsflächen von 15,00 m einzuhalten.

Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen (Anbaubeschränkungszone):
Zur Bundesstraße 19 sind 40,00 m gemäß § 9 Abs. 2 FStrG einzuhalten.

Schutzabstand zur Straße gemäß RPS.

Sichtdreiecke gemäß Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt im Rahmen der Planung des Knotenpunktes.

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen.
Hier Grenze des Trinkwasserschutzgebietes Zone III A des Schutzgebietes "Mühlhäuser Gruppe".

E. Hinweise

Höhenschichtlinien

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurnummer z.B. 1031

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

Bestehendes Gebäude

Bestehende Böschungen

E Bestehendes 20 kV Erdkabel

G Bestehende Gasleitung

FM Bestehendes Fernmeldekabel

W Best. Trinkwasserleitung

Angestrebte Reduzierung der Anbauverbotszone nach § 9 Abs.1 FStrG durch die Gemeinde Unterpleichfeld bezugnehmend auf § 9 Abs. 8 FStrG.

Bemessungsangaben der geplanten Rückhaltebecken, hier z.B. Regenrückhaltebecken Nr. 1.

Bemaßung der Baugrenzen zu Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen (hier z.B. 3.00 m).

ENTWÄSSERUNGS-PLANUNG
Die Entwässerungsplanungen der Privatgrundstücke sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens der Gemeinde Unterpleichfeld zur Prüfung zu übergeben, um so die Einhaltung der entwässerungstechnischen Festsetzungen überwachen zu können.
Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (z. B. Quell- , Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser) nicht dem Mischwasserkanal und somit der Kläranlage zufließt.

SCHMUTZWASSER-ABLEITUNG
Betriebe die in Spitzenzeiten einen höheren Schmutzwasseraustoß als 3600 l / h, bezogen auf einen ha Grundstücksfläche, besitzen, müssen eine entsprechende Rückhaltung des Schmutzwasseraustoßes vorsehen. In solchen Fällen ist eine Einzelfallprüfung im Rahmen der Baugenehmigung, bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens erforderlich.

OBERFLÄCHEN-WASSER-BEHANDLUNG/ GESTALTUNG DER RETENTIONS- UND RÜCKHALTERÄUME
Die Retentions- und Rückhaltemulden gemäß Bebauungsplan sind mit unterschiedlichen Breiten und Tiefen anzulegen und untereinander zu verbinden. Sämtliche Muldenverläufe sind durch unterschiedliche Böschungsneigungen naturnah auszubauen.
Die geplanten Rückhaltedräume sind im Rahmen der Erschließungsplanung und dem Wasserrechtsverfahren nachzuweisen.
Oberflächenwasser aus den Außenbereichen muss ebenfalls über das Graben- und Muldensystem abgeleitet werden.

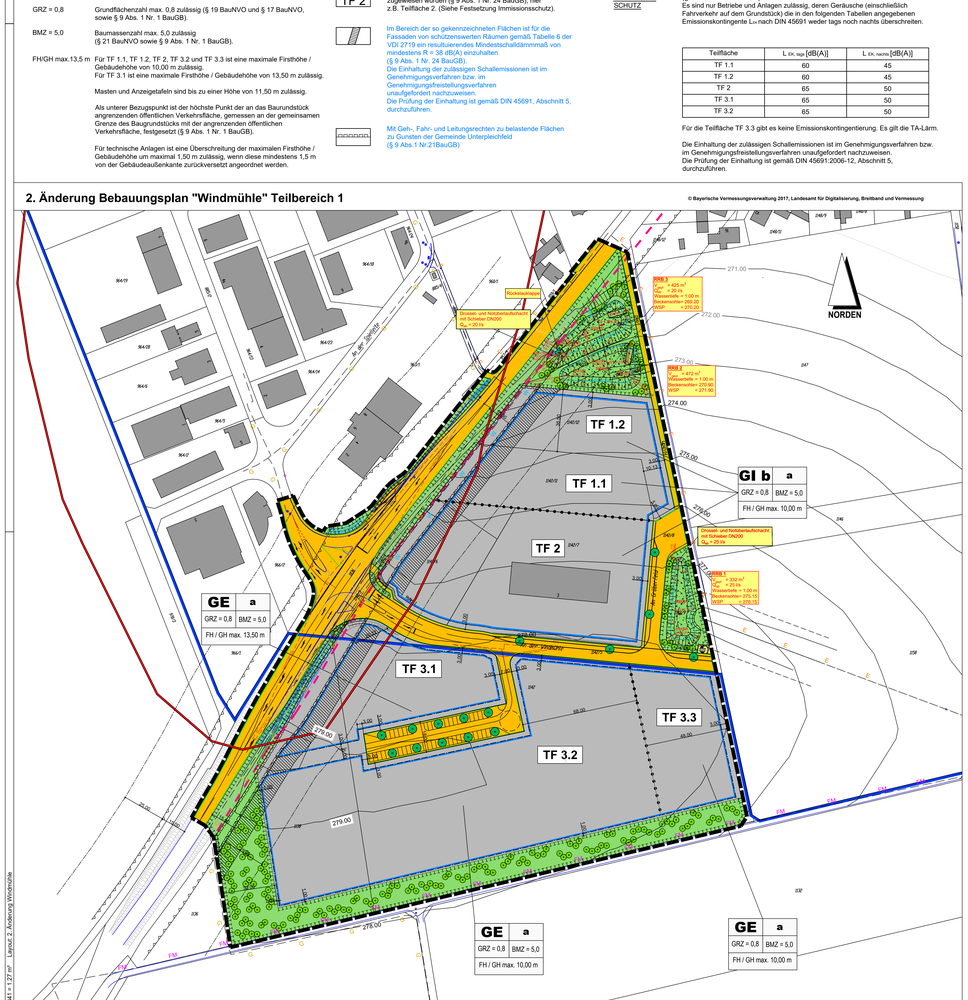
AUSSEN-BELEUCHTUNG
Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

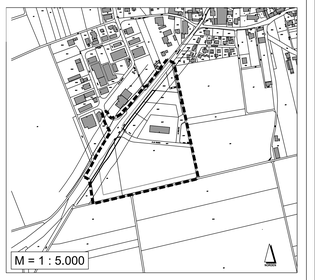
OBERBODEN
Oberboden, der nicht auf den Grundstücken benötigt wird, ist für Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft zu verwenden.

MUTTERBODEN
Gemäß § 202 BauGB ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Der übrige Mutterboden darf nur an ortsansässige Landwirte zur Bodenverbesserung abgegeben werden.
Die Auffüllhöhe ohne Bauantrag ist auf 0,20 m beschränkt.

MINDESTABSTÄNDE BÄUME
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen", ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

2. Änderung Bebauungsplan "Windmühle" Teilbereich 1





VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.02.2021 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2021 hat in der Zeit vom 12.03.2021 bis 13.04.2021 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 23.02.2021 hat in der Zeit vom 12.03.2021 bis 13.04.2021 stattgefunden.