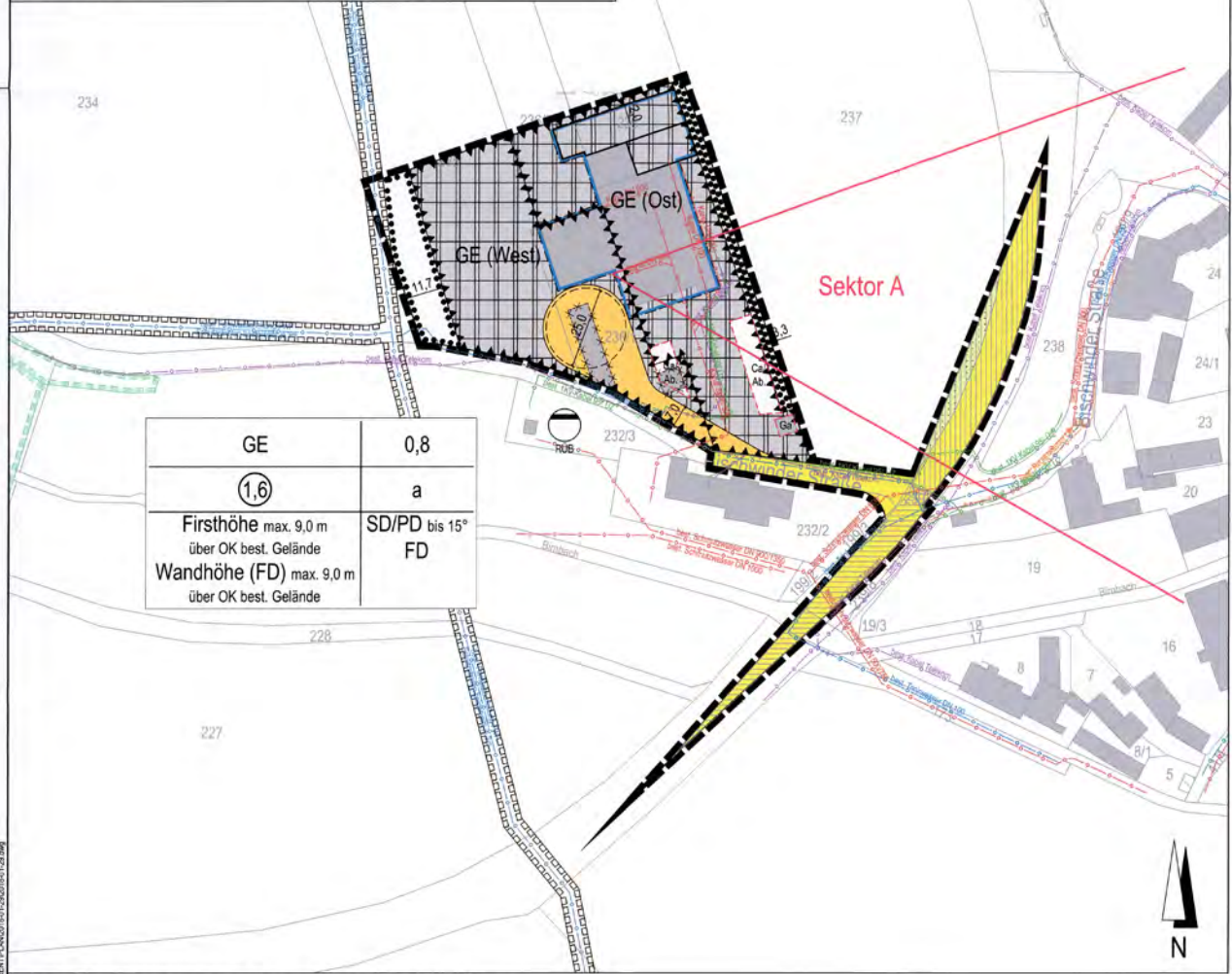




Ausgleichsbebauungsplan, Gemarkung Michelau i. Stgw.
Maßstab 1:1.000



GE	0,8
(1,6)	a
Firsthöhe max. 9,0 m über OK best. Gelände	SD/PD bis 15°
Wandhöhe (FD) max. 9,0 m über OK best. Gelände	FD

Eingriffsbebauungsplan, Gemarkung Michelau i. Stgw.
Maßstab 1:1.000

IPRÄMBEL

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Flur Nr. 235, 236, 236/1 und 236/3" Hundelshausen erfolgt auf der Grundlage

- des Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umwelteinverleibungsprüfung vom 27. Juli 2017 (BGBl. I S. 2908)
- der Bauzuvorverordnung (BauVVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Planzuvorverordnung (PlanVVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Nutzungsschablone**
- | | | |
|---|---|----------------------------|
| A | B | B) Grundflächenzahl GRZ |
| C | D | C) Geschossflächenzahl GFZ |
| E | F | D) Bauweise |
| | | E) max. Firsthöhe/Wandhöhe |
| | | F) Dachform/Dachneigung |
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)**
- ☐ Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0,8 Grundflächenzahl GRZ
1,6 Geschossflächenzahl GFZ
- 4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- a Abweichende Bauweise
— Baugrenze
- 5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- ☐ Verkehrsfläche (privat)
☐ Verkehrsfläche (öffentlich)
- 6.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- Best. Stromkabel unterirdisch
 - Best. Versorgungsleitung Wasser/Fernwasser unterirdisch
 - Best. Schmutzwasserkanal unterirdisch
 - Best. Oberflächenwasserkanal unterirdisch
 - Best. Telekommunikation unterirdisch
- 7.0 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**
- ☐ Flächen für die Landwirtschaft
- 8.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
1=Walrus, 2=Speierling, 3=Elsebene, 4=Wildtame
 - Wieseneinsatz (Saatgutmischung RSM 8.1 Variante 1, Einsatzstärke: 3-4 g/m², Ausführung als Breitsaat)
 - Totholz-/Leeseiteanlagen
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Biotop mit Nummern
- 9.0 Sonstige Planzeichen**
- Ga/Ca/Ab Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), hier Zweckbestimmung: Garage (Ga), Carport/Abstellfläche (Ca/Ab)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Flächen in denen Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt sind (Festsetzung Emissionskontingente siehe IV Verbindliche Festsetzungen 10.0 Immissionsschutz)
 - ☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- ☐ Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- ☐ Gebäudeabruch
- ☐ Geplante Gebäude
- ☐ Flurstücksnummer
- ☐ Grenzsteine
- ☐ Vorhandene Flurgrenzen
- ☐ Bemaßung
- ☐ Richtungssektor (Festsetzung des Richtungssektors siehe IV Verbindliche Festsetzungen 10.0 Immissionsschutz)
- ☐ Sichtfelder die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc. die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenbepflanzungen hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind

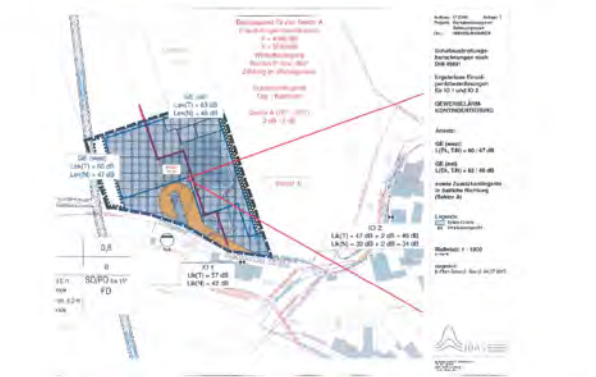
IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
- Als Art der baulichen Nutzung wird "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- In dem Gewerbegebiet sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.
- Die nach § 8 Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen "Tankstelle" und "Einzelhandelsbetriebe" sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 2.1 Grundflächenzahl Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend § 19 BauNVO max. 0,8
- 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend § 20 BauNVO max. 1,6
- 2.3 Dachformen Satteldach (SD) und Pultdach (PD) bis 15°, Flachdach (FD)
- 3.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**
- Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)
Firsthöhe max. 9,0 m über OK best. Gelände zulässig
Wandhöhe (FD) max. 9,0 m über OK best. Gelände zulässig
- 4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
- Im Planteil ist die abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Die Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.
- 5.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 6.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO, § 20 GaStellV)**
- Die Mindestanzahl der Stellplätze richtet sich nach den allgemein geltenden Rechtsvorschriften.
- 7.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
- 7.1 Erhaltung der Grünbestände im Baugebiet
Der im Osten bestehende Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.
Die Vegetation der mit dem Pflanzbindungsgebiet belegten Fläche im Westen ist vor einer Überbauung oder sonstigen Eingriffen zu schonen und langfristig als Sukzessionsfläche zu erhalten.
- 7.2 Externe Ausgleichsmaßnahme A1
7.2.1 Maßnahmenbeschreibung
Der Ausgleich des Eingriffs findet durch Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer externen Fläche statt. Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von 2.200 m² des Grundstücks Fl.Nr. 365 der Gemarkung Michelau i. Stgw. festgesetzt. Als Maßnahme ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Anfangs ist die Fläche umzubrechen und mit der artreichen und standortgerechten Saatgutmischung RSM 8.1 Variante 1 einzusäen, um eine blütenreiche Salbei-Glatthaferwiese zu entwickeln. Die Einsatzstärke beträgt 3-4 g/m² und die Einsatzart ist als Breitsaat auszuführen.
Auf der Fläche sind insgesamt 9 Bäume zu pflanzen. Die Baumarten und Pflanzstandorte sind bindend. Zu den Nachbargrundstücken und der Straße ist ein Abstand von mind. 7 m einzuhalten; nach Süden ein Abstand von mind. 5 m. Die Pflege des Grünlandes hat durch eine maximal zweimalige Mahd, mit der Abfuhr des Schnittgutes zu erfolgen. Mahdzentrum ist 15. Juni bis 01. Juli. Die Obstbäume sind durch Erziehungs-, später Erhaltungsschnitt zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist nicht zulässig.
Zur Bewirtschaftung der Fläche ist eine private Zufahrt von Süden als Grünweg anzulegen.
Die externe Ausgleichsfläche wird den Grundstückseigentümern des Eingriffsbebauungsplans zugeordnet.
- 7.2.2 Vollzugsfrist
Die Ausgleichsmaßnahme A1 ist unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode (bevorzugt Herbstpflanzung) jedoch spätestens 1 Jahr nach Errichtung bzw. Nutzungsbeginn der neuen Gewerbegebäude planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.
- 7.2.3 Erhaltung und Pflege
Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und biotopprägend zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen und Einsaaten sind durch Nachpflanzung/Nachsaat gleichwertig zu ersetzen.
- 7.2.4 Abnahme externe Ausgleichsmaßnahme A1
Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme A1 stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Gemeinde Michelau i. Stgw. sowie Herr Pruecker mit der unteren Naturschutzbehörde einen Ostermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni dies auf die Ausführung folgenden Jahres zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffung mit Protokoll erfolgt.

- 8.0 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
Die Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- 9.0 Abstandsflächen (Art. 6 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)**
Die Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.
Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in Gewerbegebieten 0,25 H, mindestens 3,0 m. Davon abweichend wird gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO ein auf 2,0 m verringerter Grenzabstand der nördlichen Außenwände gegenüber den nördlich angrenzenden Grundstücken Fl.Nr. 235, 236/2 und 236/3 festgesetzt.

- 10.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ing.-Büro iBAS Ingenieurgesellschaft GmbH, mit Datum vom 26.07.2017 erstellt, welches Bestandteil des Bebauungsplanes ist (siehe Anlage 5). Darin wurde folgende textliche Festsetzung für den Bebauungsplan getroffen:
- "Für den Bebauungsplan wurde eine Geräuschkontingentermittlung nach DIN 45691 durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb der bezeichneten Bereiche nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent L_{eq} in dB	
	tags (6:00 - 22:00 Uhr)	nachts (22:00 - 6:00 Uhr)
GE (West)	60	47
GE (Ost)	62	49



Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A mit dem Bezugspunkt X = 4386786, Y = 5533868 erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um ein Zusatzkontingent von tags / nachts = 2 dB.
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
Hinweis:
Bei einer Änderung von Bauvorhaben bzw. im entsprechenden Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens abzustimmen."

V HINWEISE

- 1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler.
Zur Sicherung von oberirdisch nicht sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:
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 der Besitzer des Grundstücks sowie 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 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.
- 2.0 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)**
Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fleckermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
Insbesondere ist die Sperrfrist für Baumfällarbeiten vom 01. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG zu berücksichtigen, d.h. in diesem Zeitraum dürfen keine Bäume gefällt werden.
- 3.0 Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Eine allseitige Eingrünung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft ist sicherzustellen.
- 4.0 Beleuchtungen, Werbeflächen**
Beleuchtungs- und Werbeanlagen innerhalb des Planbereiches (z.B. Hofraumbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung) sind so zu errichten, dass Straßenverkehrsteilnehmer auf benachbarten öffentlichen Straßen nicht geblendet werden.

- 5.0 Landwirtschaftliche Immissionen**
Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist insbesondere zu Erntezeiten mit Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu rechnen.
- 6.0 Meldung ins Ökoflächenkataster**
Nach Art. 9 BayNatSchG ist ein Kompensationsverzeichnis zu führen. Das Ökoflächenkataster (ÖFK) wird gemäß Art. 46 Nr. 5 BayNatSchG vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Lfu) geführt und laufend fortgeschrieben. Alle Gemeinden sind verpflichtet, die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben rechtzeitig nach deren Fertigstellung einschließlich der vom Ökoflächenkataster abgeleiteten Flächen mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Lfu zu melden.

VI VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0** Der Gemeinderat hat am 08.05.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Flur Nr. 235, 236, 236/1 und 236/3" Hundelshausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 07.09.2017 bis 09.10.2017 statt.
Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 07.09.2017 bis 09.10.2017 statt.
Der Gemeinderat hat am 22.11.2017 die Billigung und Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung i.d.F. vom 17.11.2017 beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2017 bis 15.01.2018 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.12.2017 bis 15.01.2018.
2.0 Am 05.02.2018 beschloss der Gemeinderat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 29.01.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).
3.0 Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 15.02.2018, ausgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde am 02.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Gemeindebauamt (VG Gerolzhofen) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
- Gerolzhofen, den 15.02.2018
Gemeinde Michelau i. Stgw.
Ständische
Erster Bürgermeister



Übersichtslageplan 1:20.000

2.	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	29.01.18	Haufthürter	29.01.18	Schlichting
1.	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	17.11.17	Haufthürter	17.11.17	Schlichting
Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben:	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gemeinde Michelau i. Stgw.	Proj. Nr.	176423	Anlage	
Landkreis:	Schweinfurt	Plan-Nr.			
Maßstab:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Flur Nr. 235, 236, 236/1 und 236/3" Hundelshausen mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 7)	entw.	Tag:	Name:	
1:1.000		gez.	07.2017	Schlichting	
		gepr.	07.2017	Haufthürter	
		geänd.	07.2017	Schlichting	
Vorhabenträger:	Pruecker GbR Gartenstraße 2 97355 Castell	Entwurfverfasser:	BAURCONSULT ARCHITECTEN INGENIEURE Raiffeisenstraße 2 97355 Castell		
(Datum, Unterschrift)		(Datum, Unterschrift)	31.07.2017		