Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A. Zeichnerische Festsetzungen

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

1.1 GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.2 GRZ 0,8 — Grundflächenzahl maximal zulässig (hier max. 0,8)

1.3 GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl maximal zulässig (hier max. 1,2)

1.4 FH max. 14 m — Maximal zulässige Firsthöhe (hier z.B. max. 14,0 m)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

2.1 a — abweichende Bauweise (siehe B Textliche Festsetzung 3.1)

2.2 Baugrenze

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

3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

3.2 Straßenbegrenzungslinie

3.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Rad- und Fußwege)

3.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: landwirtschaftlicher Verkehr)

3.4 freizuhaltende Sichtdreiecke KT12
Die Bereiche der Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Einfriedung, Bewuchs, oder ähnlichem, die eine Höhe von mehr als 0,80 m über Oberkante der Kreisstraße erreichen, oder von Kfz Stellplätzen freizuhalten.

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

4.1 Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Franken mit einem beidseitigem Schutzstreifen von 3,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

5.1 Öffentliche Grünflächen

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

6.2 Ausgleichsfläche Waldmantel: Gehölze

6.3 Ausgleichsfläche Waldmantel: Waldsäume

6.4 Ausgleichsfläche Artenreiches Extensivgrünland

6.5 Ausgleichsfläche Gebüsche / Hecke

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

7.2 0° - 45° — zulässige Dachneigung

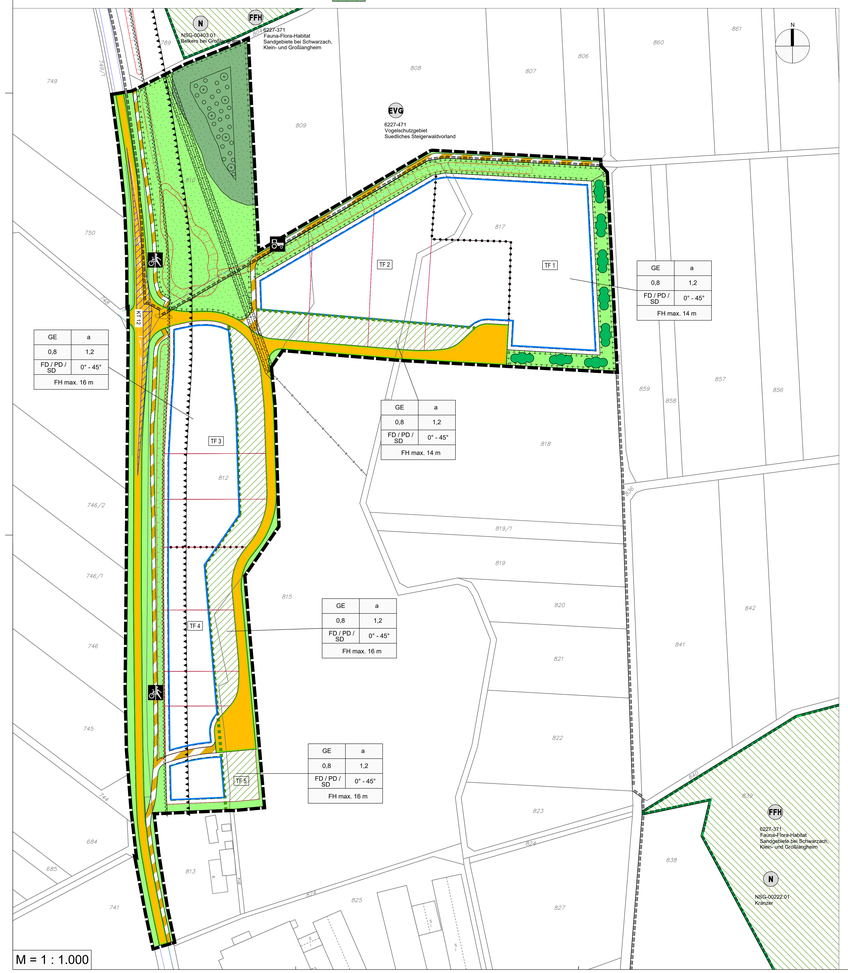
7.3 FD / PD SD — zulässige Dachformen, hier Flach, Pult- und Satteldach

7.4 Grenze von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung (hier unterschiedliche festgesetzte schalltechnische Emissionskontingente und Firsthöhen)

7.5 TF 3 — Teilfläche der festgesetzten Emissionskontingentierung (hier z.B. Teilfläche 3)

7.6 Regenrückhaltebecken / Regenwassermulde (schematische Darstellung)

7.7 Baumfallzone (hier: 25 m)
Innerhalb der Baumfallzone sind unzulässig:
- Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO, die zum dauerhaften oder auch nur zum vorübergehen des Aufenthalt von Personen bestimmt sind
- Sammelplätze / Sammelstellen für Evakuierungs- oder Notfallmaßnahmen
- schützenswerte Anlagen oder Einrichtungen



B Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2 - 11 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Höhe und Höhenerstellung der Gebäude
Die Firsthöhe darf gemäß Planeintrag maximal 14,0 m bzw. 16,0 m betragen. Als unterer Bezugspunkt dient die Straßenhöhe in der Mitte der äußersten Grundstücksgrenzen entlang der Straßenfront. Den oberen Bezugspunkt bildet der höchste Punkt des Gebäudes.
Mit untergeordneten technisch oder funktional bedingten Bauteilen (z.B. Silos, Schornsteine, Lüftungsanlagen) können Überschreitungen der festgesetzten Firsthöhe ausnahmsweise zugelassen werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise
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 50,00 m errichtet werden, wenn mindestens alle 50,00 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, sowell die aneinander gebauten Baukörper zusammen eine Länge von mehr als 50,00 m ergeben.
Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

3.2 Garagen, Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen
Die erforderlichen Flächen für Parkplätze für Betriebspersonal, Firmen- und Kundenfahrzeuge sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
Eine Errichtung von Garagen, Stellplätzen, Carports und sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.
Der Abstand von Garagen und Hauseinzufahrten zu angrenzenden öffentlichen Fläche muss bei direkter Zufahrt mindestens 7,00 m betragen.

4 Sonstige Festsetzungen

4.1 Oberflächenwasser
Das anfallende Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von gering verschmutzten Flächen, welche nicht von LKW befahren werden, sind in das geplante Regenrückhaltebecken bzw. den Regenwasserkanal für gering verschmutztes Oberflächenwasser einzuleiten (ggf. unter Zwischenschaltung eines Regenwasserbehälters). Alternativ ist eine örtliche Versickerung von gering verschmutzten Oberflächenwässern auf dem Grundstück zulässig. Stärker verschmutztes Oberflächenwasser (z.B. aus stark belasteten bzw. mit Lkw befahrenen Flächen) ist dem Regenwasserkanal für verschmutztes Oberflächenwasser zuzuleiten, um eine Reinigung über das zentrale Regenklärbecken zu gewährleisten.
Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

4.2 Böschungen und Geländeveränderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)
Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Stützmauern sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Böschungen sind in einem Neigungsverhältnis von 1:2 oder flacher auszuführen.
Den Höhenbezugspunkt bildet jeweils die an das Grundstück anbindende Straßenhöhe der Erschließungsstraße.
Stützmauern, Mauerschieben oder ähnliche Abstützeinrichtungen mit einer Höhe von mehr als 0,75 m entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind mindestens 2,00 m vom Rand dieser Flächen abzurücken.

4.3 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die vorgesehenen Gewerbegrundstücke müssen eine Mindestgröße von 1.000 m² haben.

4.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Gebäuden sind in der Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäudefassade unterzuordnen und in Abstimmung mit der Gestaltung der Gebäudefassade zu entwickeln. Die Fläche der Werbeanlage darf maximal 20 % der betroffenen Gebäudefassade in Anspruch nehmen und den Baukörper in der Höhe nicht überschreiten.
Bewegliche oder blinkende Lichtwerbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.1 Gebäudegestaltung (Art. 81 BayBO)
Als Materialien für die Fassadenverkleidung sind Putz, Porenbeton, transparente Werkstoffe wie z.B. Glas, Holz, Steinverkleidungen, Trapezbleche oder Plattenwerkstoffe aus Metall, Schichtstoff oder mineralischen Materialien zulässig.
Eine Begrünung der Fassaden durch geeignete Kletterpflanzen oder sonstige Begrünungselemente ist zulässig und wird empfohlen.
Verkleidungen, z.B. aus Metall, Glas oder Schichtstoffen, sind in abgetönten und nichtspiegelnden Materialien und Farbtönen auszuführen.
Stark glänzende Fassadenelemente sind nicht zulässig.
Holzverkleidungen sind in natürlichen Holztönen oder in gedeckten Erdfarben zulässig.
Transparente Fassadenelemente sind in nicht spiegelnder Form auszuführen.

5.2 Dachgestaltung (Art. 81 BayBO)

5.2.1 Als Dachformen sind Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Neigung der Dachfläche von 0° bis maximal 45° zur Waagerechten zulässig.
Die maximale Dachneigung der Garagen darf 30° nicht überschreiten.
Das Anbringen von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen (siehe Hinweis G 14) auf der Dachhaut sowie die Begrünung von Dächern ist zulässig.

5.2.2 Dacheindeckung
Eine Gebäudeeindeckung mit Materialien, die zu Belastungen des Niederschlagswassers führen können (z.B. unbeschichtete Kupfer- oder Zinkbleche), ist als unzulässig festgesetzt. Derartige Metalle auf der Dachhaut sind nur im Zusammenhang mit einer entsprechenden Oberflächenbeschichtung zulässig, die eine Auswschwemmung von entsprechenden Schadstoffen ausschließt.

5.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (Art. 81 BayBO)
Die Errichtung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist nur in Verbindung mit Gebäuden, betriebsspezifischen Anlagen oder Einrichtungen zulässig.

5.4 Einfriedungen
Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig und sind an der Innengrenze der privaten Flächen zu errichten.
Einfriedungen sind in Form von Maschendrahtzäunen, Stabgitterzäunen und blickoffenen Holzzäunen zulässig.
Sämtliche Zaunarten sind überwiegend sockellos zu erstellen, wobei zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zaunes ein Freiraum von mindestens 10 cm für Kleintiere freizuhalten ist.

5.5 Belagswahl auf privaten Grundstücken
Die Beläge für die Freiflächen wie Wege etc. sind in den Bereichen, die nicht mit Lkw befahren werden, mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem festgesetzt. In Bereichen mit Lkw - Verkehr oder in Bereichen, in denen von einem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, ist die wasserdurchlässige Gestaltung nicht gestattet.

5.9 Lichtverschmutzung / Ausrichtung der Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Es ist eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Die Lampengehäuse müssen daher oben und an den Seiten geschlossen sein. Sie dürfen sich nur bis max. 60°C aufheizen. Der Abstrahlwinkel ist innerhalb des Grundstückes nach unten zu richten. Eine Abweichung des Strahlwinkels zur Senkrechten ist bis maximal 50° zulässig.
Die zu verwendenden Leuchtmittel müssen eine warmweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen. Geeignet ist z.B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Die Höhe des Lichtmastes ist auf maximal 5,00 m zu beschränken.
Fest installierte oder mobile Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt oder aufgebaut werden, dass eine Blendwirkung auf angrenzende Grundstücke oder die Kreisstraße KT 12 unterbleibt.
Im Zeitraum von 23:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist eine dauerhafte Ausleuchtung des Grundstückes zu unterlassen. Eine Außenbeleuchtung in diesem Zeitraum ist nur noch anlassbedingt, z.B. bei einer Warenanlieferung, zulässig.

C Grünordnerische Festsetzungen

1 Grünordnerische Maßnahmen auf privater und öffentlicher Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB wird folgendes festgesetzt:

1.1 Ansaaten von autochthonem, artenreichem Straßenbegleitgrünland (Saatgutmischung UG 11: Blumen 30% / Gräser 70%) entlang von Verkehrsflächen und Radwegen.
Pflege: 1-schürige Mahd im September. 15 cm Mahdhöhe und der Einsatz von Doppelmesser- oder Scheibenmähwerken ist zulässig. Das Mahdgut ist abzuräumen. Mulchen und der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden sind nicht zulässig.

1.2 Pro 500 m² versiegelte private Grundstücksfläche sind 2 hochstämmige Alleebäume entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen. Geeignete Baumarten sind der Alleebäume-Liste zu entnehmen.

1.3 Erhalt der bestehenden Gehölze und Vegetation im Waldbereich und an der südlichen Grenze der Fläche, sowie deren Sicherung im Zeitraum der Baumaßnahmen.

1.4 Die Bepflanzungen sind spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen in der darauffolgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Die Gehölze sind im Herbst anzupflanzen.

1.5 Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung, Lagernutzung und Versiegelung freizuhalten.

1.6 Die Bäume und Gehölze sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.7 Regenrückhaltebecken sowie Mulden und Gräben:
- Anlage von einem strukturreichen Retentionsbodenfilter.
- Ansaat von autochthoner Saatgutmischung.

Die Anlage der Gräben und Mulden ist naturnah auszuführen. Anlage, Ansaat und Pflege der Grünflächen orientieren sich an 2.2.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird folgendes festgesetzt:

2.1 Maßnahme A1: Gebüsche / Hecke
Stehende Vegetation ist zu entfernen und der Boden ist zu fräsen, um die Pflanzfläche vorzubereiten. Die Gehölze sind dreireihig mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 2 m anzupflanzen und eine Saatgutmischung für Gebüsche anzusäen. In der mittleren Reihe sind Bäume jede 10 m zu pflanzen. Die Hecke dient sowohl als Sichtschutz als auch als Lebensraum und Nahrungsquelle für Vögel und Insekten. Die Fläche ist über einenZeitraum von drei Jahren jeweils viermal jährlich zu bewässern. Die Anpflanzung der Gehölze ist nach der Beendigung der Baumaßnahmen im September oder Oktober zeitnah durchzuführen.
Mindestqualität für Bäume: H 3xv MDB StU 12-14
Mindestqualität für Sträucher: VSTR OB 3 TR Hoe 80-120
Pflege: 1-3 schürige Mahd oder 1-mal Mulchen im Jahr, um Vegetation niedrig zu halten. Mahdverzicht zwischen März bis Mitte Juni. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig. Pflegeschnitte der Gehölze sind gemäß BayNatSchG § 16 Abs. 1 Satz. 2 Nr. 1 einmal jährlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

2.2 Maßnahme A2: Artenreiches Extensivgrünland
Stehende Vegetation ist zu entfernen und der Boden ist zu fräsen, um die Pflanzfläche vorzubereiten. Das Saatgut ist anzusäen und die Ansaatfläche zu walzen. Das Grünland ist nach der Beendigung der Baumaßnahmen im September oder Oktober zeitnah anzusäen. Die Fläche ist über einen Zeitraum von drei Jahren jeweils dreimal jährlich zu bewässern.
Ansaat autochthone Blumenwiese Saatgutmischung (Blumen 50% / Gräser 50%) (UG 11).
Pflege: 1-2-jährige Rotations-Turnusmahd (bis zu 80% der Fläche gemäht, jedes Jahr wechselnd). 15 cm Mahdhöhe und der Einsatz von Doppelmesser- oder Scheibenmähwerken ist zulässig. Ein Mahdverzicht ist im Zeitraum von März bis Mitte Juli gemäß der Empfehlung der bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft einzuhalten. Das Mahdgut ist nach max. 2-3 Tagen abzuräumen. Mulchen sowie der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden sind nicht zulässig. Pflegeschnitt der Gehölze erfolgt jährlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar gemäß BayNatSchG § 16 Abs. 1 Satz. 2 Nr. 1.

2.3 Maßnahme A3: Waldmantel
Stehende Vegetation ist zu entfernen und der Boden ist zu fräsen, um die Pflanzfläche vorzubereiten. Ein 12 m breiter Waldsaum ist umgrenzend am Flächenrand anzulegen. Angrenzend an den Waldsaum sind Gehölze zu pflanzen. Der Pflanzabstand ist 2 m; alle 10 m ist gemäß Plandarstellung ein Baum zu pflanzen. Diese Gehölzfläche ist mit einer Ansaatstärke von 50-70% nach der Anpflanzung anzusäen. Durch die gezielte Anpflanzung und die Umrandung durch den Saum werden entsprechende Waldstufen entstehen – vom Waldsaum über Sträucher bis hin zu Bäumen. Untersaat der Gehölze und den Waldsaum ist mit autochthoner Saatgutmischung (Blumen 50 % / Gräser 50 %) (UG 11) anzusäen. Die Fläche ist zeitnah nach Beendigung der Baumaßnahmen zwischen September und Oktober anzulegen. Autothchone und standortgerechte Gehölzpflanzung gem. Artenliste: Waldmantel Gehölze.

Mindestqualität für Bäume: H 3xv MDB StU 12-14

Mindestqualität für Sträucher: VSTR OB 3 TR Hoe 80-120

Pflege: 1-2-jährige Rotations-Turnusmahd.
Eine 15 cm Mahdhöhe und der Einsatz von Doppelmesser- oder Scheibenmähwerken ist zulässig. Ein Mahdverzicht im Zeitraum vom März bis Mitte Juli gemäß der Empfehlung der bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft zum Schutz von Rehkitzen ist einzuhalten. Das Mahdgut ist nach max. 2-3 Tagen abzuräumen. Mulchen sowie der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden sind nicht zulässig. Pflegeschnitt der Gehölze erfolgt jährlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar gemäß BayNatSchG § 16 Abs. 1 Satz. 2 Nr. 1.

3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes steht dem Markt Großlangheim die folgende Fläche als Ausgleichsfläche zur Verfügung:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für diese Fläche folgende Festsetzung:

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

3.1 Fl.Nr. 779 Markt Großlangheim, Teilfläche im Umfang von 3,3 ha (Katasterfläche: 32 ha) (siehe Übersichtslageplan)
Umwandlung von Eichen-Hainbuchenwald der mittleren Ausprägung in Eichen-Hainbuchenwald der älteren Ausprägung:
Maßnahme: Die gesamte Fläche (3,3 ha) wird aus der forstwirtschaftlichen Nutzung genommen, um einen Urwald entwickeln zu lassen. Nordwestlich angrenzend an diese Fläche beindet sich ein Naturwald. Die Fl.Nr. 779 liegt innerhalb eines FFH-Gebiets und stellt keinen Konflikt zum geplanten Ausgleich dar. Die Pflege und Nutzung der Ausgleich auf der Fl.Nr. 779 erfolgt entsprechend der des Naturwaldes, um diesen Lebensraum gezielt anzureichern. Hier handelt es sich besonders um Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Mehrstufigkeit sowie von Quartierbäumen für Fledermäuse und baumhöhlenbrütende Vögel.

4 Pflanzenliste

Unter folgenden Gehölzarten besteht u.a. Auswahl:

Alleebäume
Acer campestre — Feldahorn
Acer monspessulanaum — Französischer Ahorn
Sorbus aria — gewöhnliche Mehlbeere
Tilia cordata — Winterlinde
Tilia platyphyllos — Sommerlinde

Waldmantel Gehölze
Bäume:
Carpinus betulus — Hainbuche
Prunus avium — Vogelkirsche
Pyrus pyraster — Wildbirne
Tilia cordata — Winterlinde

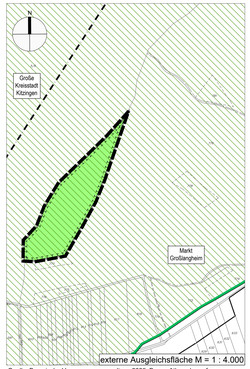
Sträucher:
Ameianchier ovalis — Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea — Hartriegel
Corylus avellana — Haselnuss
Crategus monogyna — Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa — Schlehe
Rhamnus frangula — Faulbaum

Gebüsche / Hecke
Bäume:
Malus sylvestris — Holz-Apfel
Sorbus aria — Gewöhnliche Mehlbeere
Sorbus torminalis — Elsbeere

Sträucher:
Amelanchier ovalis — Gewöhnlicher Felsenbirne
Berberis vulgaris — Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas — Kornelkirsche
Corylus avellana — Haselnuss
Crategus monogyna — Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus — Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare — Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa — Schlehe
Rosa canina — Hundsrose
Rosa corymbifera — Heckenrose
Viburnum lantana — Wolliger Schneeball

Die Liste ist mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar. Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind, sind gebietseigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1. Südostdeutsches Hügellandland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken des Bundesamts für Naturschutz, zu verwenden.

Gebietseigenes Saatgut ist aus der Region 11 Südwestdeutsches Bergland zu beziehen.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025; BayernAtlas, abgerufen am 13.08.2025, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 13.08.2025

D Artenschutz

1 Baufeldbeschränkung

1.1 Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.

1.2 Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.

1.3 Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereiche anzulegen.

2 Baufeldräumung / Schutzmaßnahmen

2.1 Vor Abschieben des Oberbodens muss durch eine fachlich geeignete Person sichergestellt sein, dass keine aktuellen Brüten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.

2.2 Festgesetzte Grünflächen sind von baulichen Anlagen, Lagernutzungen und Versiegelung freizuhalten sowie vor Beeinträchtigungen aus baulichen oder betrieblichen Tätigkeiten zu schützen.

2.3 Angrenzende Wald-, Bewuchs- und Grünstrukturen sind gemäß den Regeln der Technik zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Abstellfläche genutzt werden und sind von baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie Versiegelung freizuhalten.

3 Beseitigung der Vegetation

3.1 Das Entfernen und Roden der vorhandenen Vegetation ist nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit der Vögel, jedoch zeitnah zum Baubeginn, zulässig. Eine Schwarzbrache auf der Ackerfläche ist bis Baubeginn zu erhalten.

3.2 Die Flächen sind anschließend kurzzeitig zu halten.

3.3 Für das Entfernen bzw. Roden der Vegetation zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch Fledermäuse oder brütende Vogelarten ausschließt. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

4 Vermeidungsmaßnahmen

4.1 Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.

4.2 Das Entfernen oder Verschließen von Baumhöhlen ist unzulässig. Bei Verlust oder Beeinträchtigung ist ein Ausgleich zu erbringen. Die untere Naturschutzbehörde ist zuvor zu kontaktieren.

4.3 Die Verwendung spiegelnder oder reflektierender Materialien, außer Glas, ist unzulässig. Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren sind hiervon ausgenommen.

5 Herstellen von Vegetationsstrukturen im Plangebiet

5.1 Als Randeingrünung des Baugebietes wird ein Ansaat / eine Pflanzung auf alle Grünflächen mit autochthonen und standortgerechten Arten / Saatgutmischungen gemäß Grünordnung festgesetzt.

5.2 Bei der Erstellung der Ausgleichsflächen ist die Verwendung von standortgerechtem und autochthonem Saatgut festgesetzt. Es wird eine extensive Pflege in den Ausgleichsflächen gemäß der Grünordnungsplanung vorgegeben.

5.3 Die Bepflanzungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode, umzusetzen.

6 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt...

E Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

1 Das vorliegende schalltechnische Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Emissionskontingentierung (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	FSQ [dB/m²]	
	$L_{EK,\ tags}$	$L_{EK,\ nachts}$
TF 1	65	58
TF 2	65	53
TF 3	65	53
TF 4	65	52
TF 5	65	52

Kontingentierung

Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Baugenehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung ist gemäß DIN 45691, Abschnitt 5, durchzuführen.

F Nachrichtliche Übernahme

1 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen (hier: 30 m breite Anbaubeschränkungszone Kreisstraße KT12) Art. 24 BayStr.WG

2 Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (hier: 15 m breite Anbauverbotszone Kreisstraße KT12) Art. 23 BayStr.WG

3 Naturschutzgebiete

4 Fauna-Flora-Habitat-Gebiete

5 Vogelschutzgebiete

6 Anzeigepflichtig
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an Ihrer 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)

7 Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.
Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen.
Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Ersteherlugnort sinnvoll wiederverwendet werden kann, kann unter Beachtung der § 6-8 BBodSchV und der DIN 19731 erteilah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Aufgrund der eher niedrigen Bodenqualitäten im Planungsbereich ist darauf zu achten, dass durch den Wiedereinbau keine weitere Abwertung der Bodenqualität an der Wiedereinbaustelle erfolgt. Hierbei ist die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung, Ersatzbaustoffverordnung, Verfüllleitfaden, sowie Deponieverordnung zu beachten.
Sämtliche durch die Baumaßnahmen berührten Flächen sollten unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten begrünt werden, damit Erosionen sicher verhindert werden.

8 Altlasten / Schut zu Bodenverunreinigungen
Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist das Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.§ Während der Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass die Bauarbeiten nicht bei stark feuchten bzw. wassergesättigten Bodenbedingungen erfolgen bzw. dass keine Bodenverdichtungen auf geplanten Vegetationsflächen entreten (§ 3 (1) Nr. 3 BBodSchV).

9 Das Grundwasser ist während der Bauarbeiten sowie im Zuge der zukünftigen gewerblichen Nutzung durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen (§9 48 und 49 WHG).

G Hinweise

1 Bestehende Grundstücksgrenzen

2 817 Flurnummer

3 Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude

4 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

5 Nutzungsschablone
Nutzungsart | Bauweise
GRZ | GFZ
Dachform | Dach-neigung
Firsthöhe

6 Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch,gef. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.

7 Gebäudebegrünung
Eine teilweise Begrünung der Fassaden sowie die extensive Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.

8 Landwirtschaftliche Immissionen
Angrenzend an die westlichen Gewerbeflächen befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.
Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs-, und Lärmemissionen zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen. Derartige Immissionen sind für ein Baugebiet im Übergang zu freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen. Ebenfalls können Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen und Belästigung auch in Ausnahmen zu unüblichen Zeiten zu erwarten sein. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

9 Sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase sind keine unzulässigen Stoffe sowie gesetzlich verbotene Stoffe und Techniken zu verwenden. Es wird die Verwendung umweltverträglicher und nachhaltiger Materialien empfohlen. Die erforderlichen Auflagen und Maßnahmen bei der Verwendung von Gefahrenstoffen sind einzuhalten.

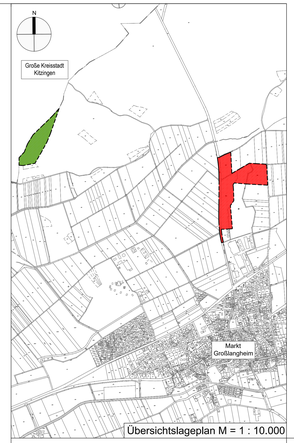
10 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten; siehe insbesondere Abschnitt 6

11 Die als Technische Baubestimmung eingeführte Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Ausgabe Februar 2025) ist einzuhalten.

12 Die Anpflanzung einheimischer Pflanzen und die Verwendung autochthonen Saatguts ist auch auf privaten Grünflächen zu empfehlen. Die angegebene Artenliste enthält auch geeignete Pflanzen für private Grünflächen.

13 Kampfmittelverknüdung
Gemäß Kampfmitteluntersuchung der PD Bohr- und Sondiergesellschaft GmbH vom 08.08.2023 kann nach dem aktuellen Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass auf den untersuchten Arealen Kampfmittel unentdeckt bleiben. Bei Bodeneingriffen jeglicher Art sind entsprechende Maßnahmen vorzunehmen.

14 Hinsichtlich der Errichtung von Solaranlagen wird auf Art. 44a BayBO verwiesen.



Übersichtslageplan M = 1 : 10.000

Verfahrensvermerke

1 Der Marktgemeinderat Großlangheim hat in der Sitzung vom 05.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Hörblacher Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

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

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden