

**Gemeinde Viereth-Trunstadt**

**1. Bebauungsplan-Änderung mit Grünordnungsplan  
„Mainäcker“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
(=TEIL B)**

Entwurf vom 27.04.2020

**PLAN SIEHE TEIL A**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt (sofern davon bisher geltende Festsetzungen nicht betroffen sind, gelten diese unverändert weiter):

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist je nach Planeinschrieb wie folgt festgesetzt:

GE<sub>E1</sub> = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, eingeschränkt hinsichtlich der zulässigen Emissionen (siehe unten).

GE<sub>E2</sub> = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, eingeschränkt hinsichtlich der zulässigen Emissionen (siehe unten) und hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung (siehe Pkt. 2)

SO Campingplatz = Sondergebiet nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung *Bereich für Verwaltung, Empfang, Parkierung und Lagerung*.

#### Immissionsschutz:

GE<sub>E1</sub> = Es gilt ein Emissionskontingent von tags 60 dB(A)/qm und nachts 55 dB(A)/qm.

GE<sub>E2</sub> = Es gilt ein Emissionskontingent von tags 60 dB(A)/qm und nachts 55 dB(A)/qm.

Für beide GE gilt:

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Bundesstraße B 26 sind die Baugrenzen mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung umgeben. Dies bedeutet, dass für den Fall der Realisierung schutzbedürftiger Nutzungen (Wohn-, Schlafräume der zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) die entsprechenden Räume auf der nicht der B 26 zugewandten Gebäudeseite anzuordnen sind. Des Weiteren ist in solchen Räumen der Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Schallschutzklasse drei vorzusehen.

SO Campingplatz

Für ständige Arbeitsplätze im SO-Gebiet wird festgesetzt, dass die räumliche Anordnung nur an der schallabgewandten Seite gegenüber Emissionsorten in der Umgebung (z. Bsp. GE-Flächen) zulässig ist.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

GE<sub>E1</sub> = Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,6 betragen, die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 1,2. Die Gebäudehöhe darf maximal 12,0 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße betragen, bezogen auf den Mittelpunkt der Gebäudegrundfläche.

GE<sub>E2</sub> = Die Geschossfläche darf maximal 1.800 m<sup>2</sup> betragen. Die Gebäudehöhe darf maximal 7,0 m über dem Niveau der angrenzenden Gewerbefläche im Plangebiet Ellern betragen, bezogen auf den Mittelpunkt der Gebäudegrundfläche. Im Weiteren ist das Baurecht wie folgt eingeschränkt:

Die Errichtung von Überdachungen (keine Gebäude bzw. feste Einbauten) ist im Überschwemmungsgebiet gemäß § 73 Abs. 3 WHG nur mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- hochwasserneutrale Ausführung, d. h. Stützen-Riegelsystem mit Bedachung zulässig, keine festen Einbauten, keine Wände
- Grundfläche (in Summe) maximal 1.800 m<sup>2</sup>
- bauliche Höhe der Überdachung maximal 7,0 m über befestigter Fläche, die hochwasser- und geländeneutral auszuführen ist
- ansonsten nur Nutzung als Lagerfläche zulässig
- Oberflächenbefestigung nur Pflasterbelag (versickerungsfähig) zulässig, keine Asphaltierung.

SO Campingplatz = Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,3 betragen. Die Gebäudehöhe darf maximal 8,5 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße betragen, bezogen auf den Mittelpunkt der Gebäudegrundfläche.

Für ständige Arbeitsplätze im SO-Gebiet wird festgesetzt, dass die räumliche Anordnung nur an der schallabgewandten Seite gegenüber Emissionsorten in der Umgebung (z. Bsp. GE-Flächen) zulässig ist.

### 3. Bauweise

GE<sub>E1</sub> = Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planbereich durch Baugrenzen gekennzeichnet. Im Planbereich wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO dergestalt festgesetzt, dass Baukörper mit einer Kantenlänge größer 50 m errichtet werden dürfen.

GE<sub>E2</sub> = Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planbereich durch Baugrenzen gekennzeichnet. Es wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei feste Einbauten/Gebäude unzulässig sind.

SO Campingplatz = Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planbereich durch Baugrenzen gekennzeichnet. Im Planbereich wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO dergestalt festgesetzt, dass Baukörper mit einer Kantenlänge größer 50 m errichtet werden dürfen.

### 4. Führung von Versorgungsanlagen

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (§ 9 Abs. 2 BauGB).

### 5. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Bestehende Gehölzstrukturen im Plangebiet sind gemäß Planeinschrieb als Eingrünung zum Erhalt festgesetzt.

In den Randbereichen werden Pflanzgebote auf Privatgrund im Sinne einer Randeingrünung festgesetzt. Die Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen der nachfolgenden Liste zu bepflanzen.

#### Pflanzliste

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten (=größen) auszuführen.

Legende für Mindestpflanzqualitäten:

H1 = Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang

H2 = Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 10 –12 cm Stammumfang

Hei = Heister, 2 x verpflanzt

vStr = verpflanzter Strauch 60-100 cm hoch

mTb = Pflanze mit Topfbällen, mind. 2 Triebe

Artnamen, deutsch	Artnamen, botanisch	Randliche Pflanzgebote
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	H2/Hei
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>	Hei
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	H2/Hei
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	H2/Hei
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>	H2/Hei
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i>	H2/Hei
Kopf-Weide	<i>Salix alba</i>	H2/Hei
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	vStr
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	vStr
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	vStr
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	vStr
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	vStr
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	vStr
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	vStr
Gemeiner Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	vStr.
Gemeiner Wegdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	vStr.
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	vStr.
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>	vStr.

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

## 6. Artenschutzmaßnahmen

Rodungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit und somit von Oktober bis Februar zu erfolgen

## 7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird intern im Nordwesten und Nordosten des Geltungsbereiches auf einer Fläche von 2.326 m<sup>2</sup> erbracht.

Dort hat zur Randeingrünung die Anlage von mind. zweireihigen, naturnahen Heckenstrukturen zu erfolgen (Mindestpflanzqualitäten: Hei., 2xv., 125 – 150, VStr., 3 - 4 Tr., 60 – 100). Der Pflanzabstand hat 1,5 x 1,5 m, der Anteil an Heister- und Solitärgehölzen mind. 15 % zu betragen.

Folgende Pflanzenarten sind für die Heckenpflanzung vorzusehen:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeiner Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Anstelle von Neupflanzungen ist auch das Einbringen von naturnahen Bestandshecken z.B. aus benachbarten Bauflächen zulässig.

Zur Entwicklung von Saumbereichen hat den Hecken vorgelagert zusätzlich die Umwandlung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche in artenreiche, nährstoffarme Extensivwiese zu erfolgen (Verwendung einer autochthonen Wiesensaatgutmischung, 2-malige Mahd / Jahr, Abtransport des Mähguts, Verzicht auf jede Form von Nährstoffeintrag, Düngung, Pflanzenschutzmittel usw., erster Schnitt nicht vor Ende Juni, zweiter Schnitt ab Mitte September).

Alle Pflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. durch Drahtthosen, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.). Erfolgt zum Verbißschutz eine Einzäunung, ist diese nach ca. 5 Jahren wieder abzubauen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind so lange zu gewährleisten, bis ein Entwicklungszustand erreicht ist, bei dem die Pflanzungen auch ohne Unterstützung (insbesondere Wässern) dauerhaft in ihrem Bestand gesichert sind.

Für die Pflanzungen ist soweit verfügbar autochthones Pflanzmaterial gemäß den Bedingungen der „Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern“ (EAB) zu verwenden. Es ist auf das Wuchsgebiet 7 gemäß EAB zurückzugreifen. Stehen Gehölze der geforderten Wuchszone nicht in den gewünschten Arten, Pflanzqualitäten oder Stückzahlen zur Verfügung, ist alternativ auf autochthone Pflanzen angrenzender Wuchsgebiete (Nr. 4 oder 8) zurückzugreifen.

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß AG BGB Art. 47 und 48 sind zu beachten.

## **B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. Verb. mit Art. 91 BayBO)**

### **1. Stellplätze (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)**

Maßgebend für die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze im Plangebiet ist die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung.

Stellplätze sowie Flächen, die nicht als Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück dienen, sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen (MABl. Nr. 10/1985) durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine.

### **2. Entwässerung**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwässer werden über eine Pumpstation der kommunalen Kläranlage zugeführt. Die Regenwässer sind soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern, ein Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen, dessen Ableitung Richtung Baggersee erfolgt.

### **3. Löschwasser**

Der Löschwasserbedarf ist vom Unternehmen/Bauherren im Rahmen des Bauantrages durch entsprechend geeignete Lösungen, wie z. B. der Bau von Regenwasserzisternen, mit einer Wasserhaltung auf Privatgrund o. ä. selbst zu schaffen und nachzuweisen.

## **HINWEISE**

### **1. Bodendenkmale**

Der Nordwesten des Geltungsbereichs wird vom Bodendenkmal D-6-6030-0018 berührt. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BlfD) im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals durchzuführen. Bei Vorlage entsprechender Ergebnisse eventuell erforderlich werdende nachfolgende archäologische Ausgrabungen sind in Abstimmung mit dem BlfD durchzuführen. Auftraggeber und Kostenträger dieser Maßnahme ist der Grundstückseigentümer.

Grundsätzlich gilt:

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 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.

### **2. Regenwassernutzung**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Waschmaschinenanschluss o. ä.) verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Maßgebend für die Gebührenermittlung ist die gemeindliche Entwässerungssatzung der Gemeinde Viereth-Trunstadt einschließlich der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m<sup>3</sup> empfohlen.

### **3. Regenerative Energien**

Die Anwendung von Solar- und Photovoltaiktechnik ist zulässig.

### **4. Begrünung**

Eine Fassadenbegrünung ist anzustreben.

Flachdächer sollten weitestgehend begrünt ausgeführt werden.

### **5. Oberboden**

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

### **6. Grundwasser**

Zum Schutz vor hohem Grundwasserstand sind Keller aus wasserdichten und auftriebsicheren Wannen mit entsprechendem statischem Nachweis auszuführen.

### **7. 20-kV-Freileitung**

Bezüglich der bestehenden 20-kV-Freileitung ist das Merkblatt, welches der Begründung der Bebauungsplan-Änderung als Anlage beigefügt ist, zu beachten. Bauvorhaben im Bereich der Freileitung sind dem zuständigen Leitungsträger zur Prüfung vorzulegen. Die Standsicherheit der Maste sowie die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein.

### **8. Bauverbotszone B 26**

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone ist Werbung nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:

- Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein; isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger etc.) sind unzulässig.
- Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere
  - nicht überdimensioniert,
  - blendfrei,
  - nicht beweglich,
  - in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschweligen Wahrnehmung geeignet
- Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden
- Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Werbeanlage, welche auf den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften wirken kann, ist die Untere Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt zuständig bzw. zu hören.

Anpflanzungen (Bäume usw.) sowie Einfriedungen dürfen grundsätzlich nur in einem Mindestabstand von 8,0 m vom Fahrbahnrand der Straße in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).

### **9. Sichtflächen**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtflächen sind von Anpflanzungen aller Art und Zäunen, Wällen sowie Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

## 10. Anbindung des Plangebietes

Der Anschluss des Plangebietes an die Bundesstraße B 26 erfolgt über die Erschließungsstraße bei km 12,480. Für den Rechtsabbieger der B 26 ist eine Dreiecksinsel mit Ausfahrbereich herzustellen.

Des Weiteren wird unter der Voraussetzung der vollständigen Inbetriebnahme des Freizeitlandes Pfister und nach Errichtung der Fußgängerbrücke Richtung Staffelbach eine Vollsignalisierung des Knotenpunktes mit der B 26 erforderlich, um die Fußgänger und Radfahrer von dem westlich der Bundesstraße verlaufenden überregionalen Radwanderweg (Maintal-Radweg) verkehrssicher ins Gebiet und in Richtung östlich des Mains zu führen.

Vor Beginn der Ausbaumaßnahme der Kreuzung ist zwischen der Gemeinde und dem Staatlichen Bauamt eine Vereinbarung unter Vorlage einer detaillierten Planung, die insbesondere die Lichtsignalanlage umfasst, rechtswirksam abzuschließen. Die Planung ist in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zu erstellen und auszuführen. Die Kosten für die erforderlichen baulichen und sonstigen Änderungen, wie die Errichtung der Lichtsignalanlage sowie die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten sind vom Verursacher zu übernehmen.

## 11. Artenschutz

Sollten im Zuge der Rodungsarbeiten Hinweise gefunden werden, welche auf das Vorkommen von Fledermäusen schließen lassen (z. B. Kot-, Urinspuren), muss umgehend die Untere Naturschutzbehörde informiert werden und das weitere Vorgehen abgestimmt werden.

## 12. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Aufgestellt:  
Bamberg, 31.07.2006  
ergänzt am 29.01.2007, 19.02. und 12.03.2018  
27.03.2020, 27.04.2020  
Ku-Sf-06.005.7

Planungsgruppe S t r u n z  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg

( 09 51 / 9 80 03 – 0



Schönfelder