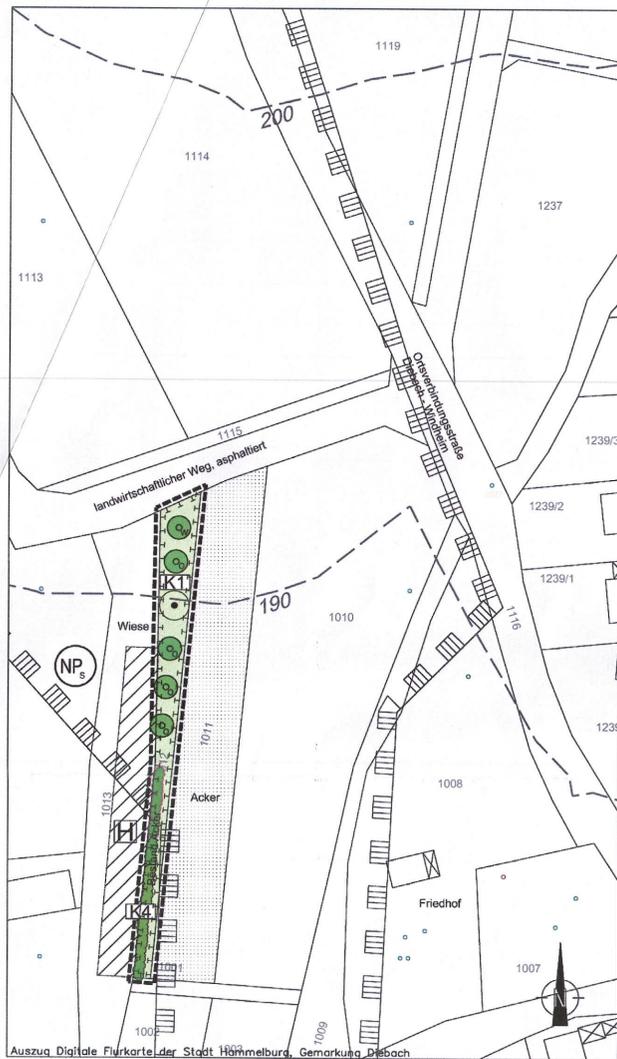


LAGEPLAN
Kompensationsmaßnahme K1 + K4

M1/1000



BEBAUUNGSPLAN

M1/1000



LEGENDE UND FESTSETZUNGEN

A: Festsetzung durch Planzeichen

nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung

GEe Gewerbegebiet, eingeschränkt

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO
 GFZ 1,2 Geschosflächenzahl als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO
 H+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO
 TH 5,5m Traufhöhe in Meter als Höchstmaß gemäß § 18 BauNVO
 FH 6,5m Firsthöhe in Meter als Höchstmaß gemäß § 18 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

SD 10° Dachform: Satteldach, Dachneigung in Grad als Höchstmaß
 Offene Bauweise
 Einzelhausbebauung
 Baugrenze
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

4. Verkehrsflächen

Zufahrtsbereiche
 Sichtdreiecke, freizuhalten von Bauten, Anpflanzungen
 und Ablagerungen in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

best. 20 KV-Leitung mit Schutzzone, oberirdisch

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (1a) BauGB)

Flächenumgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Pflanzbindung für Laubbäume 1. und 2. Ordnung mit Standort- und Stückzahlvorgabe, Pflanzung lt. Artenliste 1
 Pflanzbindung für Obstbäume mit Standort- und Stückzahlvorgabe, Pflanzung lt. Artenliste 2
 Pflanzung von mehrreihiger Hecke mit heimischen Sträuchern mit Standortvorgabe, Pflanzung lt. Artenliste 3
 Nummerierung der Kompensationsmaßnahmen
 Anlage einer extensiven Wiese
 Naturparkgrenze "Bayerische Rhön"

7. Gehölzbestand

zu erhaltender Baumbestand

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP (§ 9.1.3 BauGB)
 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
 geplante Gebäude

9. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Straßen und landwirtschaftliche Verkehrsflächen, asphaltiert
 Grünfläche
 Sportplatzflächen Sportheim
 Spielplatzflächen
 Kleingarten
 Stromversorgung, Erdkabel
 kommunale Abwasserversorgung, Kanal DN 700
 Trinkwasserversorgung
 Gasversorgung
 Trafostation
 Mischgebiet, außerhalb räumlicher Geltungsbereich
 amtliche Hochwasserlinie HQ100 mit Überschwemmungsbereich
 Landwirtschaftliche Fläche - Acker
 Baumbestand
 Holzlagerplatz
 Höhenlinie, Bestand mit Angabe in mÜNN
 Auszug Digitale Flurkarte mit Grenzen, Gebäude, Flurnummern

B: Festsetzung durch Text

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Gewerbegebiet Reuth I" der Stadt Hammelburg Ortsteil Diebach gilt nur in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen.
1.) Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO:
 Das Baugebiet wird auf den Flurnummern 740 und 741 der Gemarkung Diebach als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und in zwei Bereiche unterschiedlicher Nutzungen eingeteilt.
 Zulässig sind nach § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nur eine Nutzung von 1 Betrieb als Kfz-Werkstatt o.ä. und der Bau eines Wohnhauses für den Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Gesamtmasse untergeordnet ist. (§ 8 Abs. 3 Punkt 1 BauNVO). Unzulässig sind: Tankstellen und Vergnügungsgelände.
 Das Betriebsgebäude ist in etwaiger Lage und Größe nur in dem Maße zulässig, wie es aus dem vorab erstellten Lärmschutzgutachten des IB Wölfl, Hirschberg vom 04.02.2014 ersichtlich ist.
 Die Fläche mit der Flurnummer 1012 der Gemarkung Diebach dient als externe Ausgleichfläche für den Eingriff in den Naturhaushalt. Er ist in einem eigenständigen Geltungsbereich dargestellt.

2.) Maß der baulichen Nutzung:

- Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt.
 - Die maximale Geschosflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt.
 - Somit wird das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO an die umliegenden Mischgebietsflächen (M) angeglichen.
 - Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse für das Betriebsinhaberwohnhaus wird auf ein Vollgeschoss + Dach (H+D) festgesetzt. Für den Gewerbebau wird keine Anzahl der Vollgeschosse angegeben, sondern die Traufhöhe von maximal 5,50 m und einer Firsthöhe von maximal 6,50 m über Höhe der bestehende Straßenoberkante des Reuthweges.

3.) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bei den überbaubaren Grundstücksflächen wird folgendes festgesetzt:
 - **Dachform:** Flach-, Pult- und Satteldächer sind zulässig.
 - **Dachneigung:** Die maximale Dachneigung für das Wohnhaus beträgt 10° für Pult und Flachdächer. Für Satteldächer ist eine Dachneigung bis 45° zulässig.
 - **Dacheindeckung:** Harte Bedachung entsprechend den jeweiligen Brandschutzbestimmungen. Die Farbwahl der Eindeckung ist auf die Umgebung abzustimmen. Verzinkte Blecheindeckungen sind nicht zulässig (Gewässerschutz). Zulässig sind auch extensiv oder intensiv begrünte Flachdächer.
 - **Entwässerung der Dachflächen:** Die Entwässerung der Dachflächen sollen im Trennsystem auf dem Grundstück versickert werden, wenn geeigneter Boden vorhanden ist. Hierbei ist Sorge zu tragen, dass keine schädliche Stoffe aus den befestigten Flächen des Betriebsgebäude mit abgeleitet werden (s.a. 5.) - Flächenbefestigung).
 Es ist das Merkblatt ATV M 153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser - zu berücksichtigen.
 - **Bauwerke im Bereich der Freileitung:** Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonenbereich dürfen nur nach Zustimmung der Bayernwerk AG errichtet werden. Zur Überprüfung benötigt die Bayernwerk AG die detaillierten Baupläne.

4.) Immissionsschutz:

Die Immissionsrichtwerte lt. TA-Lärm der umgebenden Mischgebiete sind wie folgt festgelegt:
 tags 60 dB(A) von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
 nacht 45 dB(A) von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
 Diese Richtwerte dürfen durch den Betrieb der Autowerkstatt nicht überschritten werden. Einzelne, kurze Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um max. 30 dB(A) und Nachts um max. 20 dB(A) überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte muss mit der Baugenehmigung erfolgen. Grundlage hierfür ist das bereits erstellte Lärmschutzgutachten des IB Wölfl vom 04.02.2014.
Dieses Gutachten wird Teil des Bebauungsplanes und ist als Anlage der Begründung beigefügt.

5.) Verkehrsflächen, Nebenanlagen und Stellplätze

- **Nebenanlagen und Garagen** gemäß § 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen dürfen nur im Zusammenhang mit der Wohnbebauung des Betriebsinhabers erstellt werden.
 Festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur- und Landschaftshaushalt bzw. für Anpflanzungen sind von jeglicher Befestigung und Überbauung, auch von Nebengebäuden freizuhalten.

6.) Flächenbefestigung und Abwasser

- **Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen im Teilbereich der Kfz-Werkstatt** sind als geschlossene Belagsflächen ohne Versickerung auszubilden. Die Entwässerung erfolgt über die Kanalisation. Die entsprechenden Vorschriften und Gesetze für ev. austretende Öle und Benzin sind einzuhalten und ggf. durch technische Regelwerke sicherzustellen.
 - Im Bereich der **Hoffflächen und Stellplatz im Teilbereich Wohnhaus** ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche technische Mindestmaß zu beschränken. Bei der Belagswahl für Stellplätze sind mögliche versickerungsfähige Beläge zu bevorzugen. Bei der Belagswahl für die Zufahrten und Werk- und Anlieferhöfe ist das Merkblatt ATV M 153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser - zu berücksichtigen.
 - **Abwasser, Grauwasser** ist der örtlichen Kanalisation zuzuführen.
 - **Hinweis:** Entwässerung der Dachflächen s. Pkt. 3.

7.) Einfriedigungen nach Art 91 Absatz 1 Nr. 4 BayBO

Einfriedigungen sind nur als sockellose Einfriedigungen mit einer max Höhe über Gelände von 2,0 m zulässig.

GRÜNORDNUNG

Die Grünordnung ist in diesem Bebauungsplan integriert. Die Ermittlung des Eingriffes in die Natur und Landschaft und Ermittlung der Kompensation ist Teil der "Begründung" (s.a. § 1 BauGB). Für die Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im beiliegendem "Umweltbericht" als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

8.) Grünordnung § 9 (1) Nr. 20 und 25 und (1a) BauGB

Schutz des Bodens: Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden gegen Erosion mit einer Zwischenbegründung zu schützen.

Erhaltung des bestehenden Vegetationsbestandes: Die vorhandene Vegetation ist gemäß der Planzeichnung während und nach den Baumaßnahmen vom jeweiligen Nutzer ordnungsgemäß zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (s.a. RAS LP-4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999).

Pflanzgebot, Pflanzbindung:

Es sind mindestens die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen mit Standortbindungen durchzuführen. Es sind die unten aufgeführten Artenlisten, Stückzahlen und Größen zu verwenden. Die Bäume und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Artenliste 1 - heimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung

Acer platanoides - Spitz-Ahorn / Carpinus betulus - Hainbuche / Fraxinus excelsior - Gemeine Esche / Sorbus aucuparia - Eibesche / Tilia cordata - Winterlinde
Pflanzgröße: Hochstamm H, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang STU mind. 12-14 cm

Artenliste 2 - Obstbaumpflanzung aus regionalen Sorten

O - Apfel (Auswahl der Sorten "Goldparmäne", "Jakob Fischer", "Landsberger Renette", "Roter Winterboskoop") Sübkirsche
 W - Juglans regia (Walnuss)
Pflanzgröße: Hochstamm H, Stammumfang STU mind. 8-10cm

Artenliste 3 - heimische Sträucher und Heister für freiwachsende Hecken

10% der Hecke sind als Heister zu pflanzen: Artenauswahl: Acer campestre - Feld-Ahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Sorbus torminalis - Elsbeere
 Auswahl Straucharten: Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus avellana - Hasel, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Viburnum opulus - gewöhnlicher Schneeball, Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn, Crataegus leavigata - zweigriffeliger Weißdorn, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Ligustrum vulgare - gemeiner Liguster, Sambucus nigra - Holunder
Pflanzgröße: v. Heister mind. Höhe 100-150 cm und v. Sträucher, mind. 3-5 Triebe, Höhe 60-100 cm
 Pflanzabstand in mehrreihigen Hecken 1 St je 1,5 m

Pflanzungen innerhalb der Schutzzonen der Freileitung ist durch geeignete Auswahl der Pflanzen und ggf. durch fachliche Pflegemaßnahmen dauerhaft auf einer Höhe von max 2,50 m zu halten.

Sonstige privat Grün- und Freiflächen im GEe-Gebiet sind mit Rasen, bodendeckenden Sträuchern und Stauden gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

Entsprechend § 18 und § 19 des BNatSchG ist der in der Begründung ermittelte Eingriff zu kompensieren. Die Kompensation erfolgt hier über Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes auf den Flur-Nr. 740 und 741 und extern auf der Flur-Nr. 1012 der Gemarkung Diebach. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Betreibers und werden durch ihn veranlasst.

Folgende Kompensationsmaßnahmen werden festgesetzt.

K1 Anlage einer extensiv bewirtschaftet Wiese auf Ackerland
 K2 bis K4 Anpflanzung von mehrreihigen Hecken aus heimischen Gehölzen
WICHTIG: Verbotliche Angaben über Sicherung, Flächengröße, Pflanzgröße, Anlage (Ansaat und Pflanzung), sowie Pflege der Kompensationsmaßnahme sind der Begründung Kap. 3.5 S. 14 näher festgesetzt

Die o.g. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Pflanzung sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des Betriebsgebäudes herzustellen.

C: Hinweise

1. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende Vor- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde unverzüglich an die Außenstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Residenzplatz 2, 97070 Würzburg zu melden sind. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort lt. Art. 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes unverändert zu belassen.

D: Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zuletzt gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zuletzt gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der zuletzt gültigen Fassung

Verfahrensvermerk:

- Der Bau-, Forst- und Umweltausschuss hat in der öffentlichen Sitzung vom 14.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Reuth I" im Ortsteil Diebach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.14. ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die vorläufige Planfassung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Reuth I" in der Fassung vom 03. November 2014 hat in der Zeit vom 08.12.2014 bis 15.01.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die vorläufige Planfassung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Reuth I" in der Fassung vom 03. November 2014 hat in der Zeit vom 08.12.2014 bis 15.01.2015 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Reuth I" in der Fassung vom 09. Februar 2015 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2015 bis 02.04.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Reuth I" in der Fassung vom 09. Februar 2015 wurde mit der Begründung und des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2015 bis 02.04.2015 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Hammelburg hat mit Beschluss des Bau-, Forst- und Umweltausschusses vom 20.04.15 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Reuth I" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09. Februar 2015, redaktionell geändert am 13. April 2015 als Satzung beschlossen.

Hammelburg, den 24.04.2015

Siegel Erster Bürgermeister A. Warmuth

7. Ausgefertigt

Hammelburg, den 21.05.2015

Siegel Erster Bürgermeister A. Warmuth

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29.05.15 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 (3) BauGB). Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht zu Jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Hammelburg während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§215 BauGB)

Hammelburg, den 17.06.2015

Siegel Erster Bürgermeister A. Warmuth

PROJEKT
252

BEBAUUNGSPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN DI-BPL-06

"Gewerbegebiet Reuth I"

DER STADT HAMMELBURG
 GEMARKUNG: DIEBACH
 Flur-Nr. 740, 741 und 1012

Landkreis Bad Kissingen

STADT HAMMELBURG
 Vertreten durch 1. BGM ARMIN WARMUTH
 MARKTPLATZ 1
 97762 HAMMELBURG



BAUHERR

PLANINHALT

PLANUNG

LAND-plan
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
 STADTPLANER
 AM LINSBERG 9
 97797 WARTMANNROTH-
 WINDHEIM
 TEL: 09732 / 78 00 02
 FAX: 09732 / 78 00 03

ROBERT KNIDLBERGER
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT

M A S S T A B	PLAN-NR.:	252-BP-02	INDEX:
1 / 1.000	DATUM:	09. Februar	PLANGR.:
	PROJEKTLIEFER:	S. Siebenlist	GEZ.: si

zuletzt redaktionell geändert am 13. April 2015

DATUM, UNTERSCHRIFT