



III. Städtebauliche Festsetzungen
(nach BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)**
Im Geltungsbereich ist ausschließlich folgende Art der baulichen Nutzung zulässig:
Sonstiges Sondergebiet für zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe. Es sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Lebensmittelversorger mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² und ein nahversorgungsrelevanter Lebensmitteldiskonter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² zulässig.
- Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Für die im Planungsbereich liegenden schutzbedürftigen Nutzungen (Büro- und Aufenthaltsräume) sind nachfolgende Orientierungswerte zu beachten:

Schallcharakter	Orientierungswerte gem. DIN 18856 Lu in dB(A)
„Tag“ (8.00 - 22.00 Uhr)	65
„Nacht“ (22.00 - 6.00 Uhr)	55 (60)*

* Innerhalb des Planungsbereichs sind keine schutzbedürftigen Nutzungen im Beurteilungszustand „Jacht“ vorgesehen. Daher ist hier für Büro- und Aufenthaltsräume der Orientierungswert für den Beurteilungszustand „Tag“ zu berücksichtigen.

Für schutzwürdige Räume, deren Fenster ausschließlich nach Süden ausgerichtet sind und die innerhalb der Zone liegen, in der der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) überschritten wird, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. §§ 16 u. 17 Abs. 1 BauNVO)**
- entsprechend der Eintragung im Planblatt.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
Als zulässige Höhe der baulichen Anlagen dienen die im Plan eingeschriebenen Gebäudehöhen (GH). Als Bezug dient die festgesetzte Auffüllungshöhe von 227,65 m ü NN.
Die Abstände zu den Leiteseilen der Hochspannungsleitungen sind einzuhalten (Freihaltebereich 11m senkrecht zur Leitungsrichtung ab Mastmittelpunkt. Die Zustimmung des Unterhaltsträgers der Hochspannungsleitungen zu Vorhaben in der Baubeschränkungszone ist erforderlich.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, sowie die Stellung von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude entsprechend einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zu errichten. Eine Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht.

- Abstandsflächen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
Die Abstandsflächen nach den Bestimmungen des Landesrechts (BayBO) sind zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

IV. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 u. 2 BayBO)

- Fassaden** sind zu verputzen oder mit einer Bekleidung aus Holzwerkstoff oder Metallwerkstoff zu versehen.
- Werbenelemente** mit beweglichen Teilen, wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig.
- Stellflächen** für bewegliche Abfallbehälter und Lagerflächen sind in baulichen Anlagen zu integrieren.

V. Hinweise

- Bodenmerkmal**
Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Stengerräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Hassberge) oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
- Baumstandorte**
Zwischen geplanten oder vorhandenen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.
- Freiflächengestaltungsplan**
Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan gemäß Planverordnungsverordnung beizufügen. Darin müssen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünter Grundstücksflächen, Befestigungsart der Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze, zu Art und Pflanzengestaltung der vorgesehenen Vegetation, evtl. beabsichtigte Aufschüttung und Abgrabungen enthalten sein.
- Gehölzrodungen**
Sie dürfen entsprechend Art. 16 BayNatSchG bzw. § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September durchgeführt werden.
- Grundwasser**
Die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen gegen das Eindringen von Grund- und Schichtwasser sowie gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz ist vom Bauwerber zu prüfen. Bei Erfordernis sind geeignete bauliche Maßnahmen vom Bauwerber zu veranlassen.
- Ansprüche aus Lärm- und Staubemissionen** können gegenüber dem Bausträger nicht geltend gemacht werden.
- Umgang mit Altlasten**
Erdarbeiten im Bereich nachgewiesener Bodenbelastungen dürfen nur unter Begleitung eines fachkundigen Gutachters erfolgen. Beweissicherungsproben sind vor dem Beginn von Bauarbeiten auszuwerten. Sollten während der Baumaßnahmen in weiteren Bereichen Auffälligkeiten auftreten, sind die Baumaßnahmen sofort zu stoppen und ein fachkundiger Gutachter zu beauftragen, der die Auffälligkeiten bewertet. Das Landratsamt Hassberge und das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen sind umgehend zu verständigen.

VI. Grünordnerische Festsetzungen:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft**
- Schutz des Bodens**
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzeitlich zu begrünen.
 - Pflanzenauswahl**
Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen hat aus der Auswahl der Arten in entsprechenden Qualitätslisten der Pflanzliste Teil Umweltbericht Anhang I bzw. der unter Punkt 11. aufgeführten Arten zu erfolgen.
Die Artenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation.

Auswahlhilfe geeigneter standortheimischer Einzelbäume

- Auswahlhilfe A. Bäume**
- Acer campestre, H. 3xv, STU 12/14
 - Acer platanoides, H. 3xv, STU 12/14
 - Acer pseudoplatanus, H. 3xv, STU 12/14
 - Carpinus betulus, H. 3xv, STU 12/14
 - Prunus avium, H. 3xv, STU 12/14
 - Quercus robur, H. 3xv, STU 12/14
 - Sorbus aucuparia, H. 3xv, STU 12/14
 - Tilia cordata, H. 3xv, STU 12/14

Auswahlhilfe B. Bäume der Weichholzaue

- Alnus glutinosa, H. 3xv, STU 12/14
- Fraxinus excelsior, H. 3xv, STU 12/14
- Populus tremula, H. 3xv, STU 12/14
- Salix alba

Auswahlhilfe C. Heister und Sträucher

- Anteil in v.H. Pflanzliche: 1 501,50 m²**
- 5 Acer campestre, vStr. 5 Tr. 100/150
 - 5 Carpinus betulus, vStr. 4 Tr. 60/100
 - 10 Cornus sanguinea, vStr. 4 Tr. 60/100
 - 10 Ligustrum vulgare, vStr. 6 Tr. 60/100
 - 10 Lonicera xylosteum, vStr. 3 Tr. 60/100
 - 10 Pyrus communis, vStr. 3 Tr. 60/100
 - 10 Ribes alpinum, vStr. 6 Tr. 60/100
 - 10 Rosa canina, vStr. 3 Tr. 60/100
 - 10 Rosa gallica, vStr. 3 Tr. 60/100
 - 10 Sambucus nigra, vStr. 3 Tr. 60/100
 - 10 Viburnum lantana, vStr. 4 Tr. 60/100

II. Zeichnerische Hinweise, nachrichtliche Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abzubrechendes Gebäude
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Vorhandene Baukörper mit Hausnummer
- Vorhandene Grundstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Flurnummer
- 60 m Abstandslinie vom Fließgewässer (§ 36 WHG)
- amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Fuß-/Radweg
- Trafostation (Bestand)

I. Festsetzungen durch Planzeichen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl
Bauweise	Höhenangabe - Gebäudehöhe

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO
siehe auch III. 1. städtebauliche Festsetzungen

SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

0,8 Maximal zulässige Grundflächenzahl

GH max. 10,0 m Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter (hier 10,0 Meter)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

OK 227,65 m über NN Höhe Gelände nach Auffüllung in Meter über Normal Null (NN)

a abweichende Bauweise, siehe III. 3.1. Städtebauliche Festsetzungen

Baugrenze

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

BVZ Bauverbotszone 40m/20m

BBZ Baubeschränkungszone 100m/40m

5. Hauptversorgungsleitungen überirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hochspannungsleitung überirdisch mit Baubeschränkungszone und Angabe der Breite der Baubeschränkungszone, der Anzahl der Leiteseile, sowie der Spannung in Kilovolt

Erkabel

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Private Grünflächen

7. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Retentionsfläche

8. Flächen für Abgrabungen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Abgrabung

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zone mit schalltechnischen Orientierungswerten über 65dB(A), siehe Festsetzung III.2

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

Neuanlage von Lesesteinhaufen zur Förderung der Ansiedlung von Populationen der Zaunedeckse

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern

3. Ausgleichsfläche

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird mit gemäß Umweltbericht festgesetzt. (Nachweise siehe Bilanzierung, Begründung zum Bebauungsplan Teil Umweltbericht Punkt 4.2 "Ausgleichsmaßnahmen").
3475,60 m² erforderliche Ausgleichsfläche
Hiervon werden innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen
5727,30 m² Planinterne Ausgleichsfläche
2251,60 m² Positive Flächenbilanzberechnung

4. Versickerungsfördernde Maßnahmen

Erdschichtflächen, Lagerflächen und Stellplätze sind versickerungsaktiv durch Drainpflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen u. dgl. zu gestalten, sofern nicht zwingende funktionale oder rechtliche Gründe dem entgegenstehen.

5.1 Artenschutz

Die ermittelten und in der Begründung aufgeführten Arten Domgrasmücke, Sylvia communis; Goldammer, Emberiza citrinella; Grausammer, Emberiza calandra; Kiebitz, Vanellus vanellus; Rebhuhn, Perdix perdix; Wachtel, Coturnix coturnix; Wiesenschafstelze, Motacilla flava sowie weitere gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten sind vor der Durchführung von Abbrucharbeiten einer erweiterten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen. Diese Prüfung ist rechtzeitig (beachte Brut- und Aufzuchtzeiten der Artfaisa bzw. Quartierzeiten der Fledermausarten) anzusetzen und in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Halberge abzustimmen und durchzuführen.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen (Prophylaxe)

Anlage von Lesesteinhaufen/Natursteinbrocken zur Förderung der Neuan siedlung von Populationen der Zaunedeckse. Die Anlage soll in der Grundfläche ca. 5m² und eine Höhe von ca. 1,50 m betragen. Die Haufen sind an besonnten Stellen der Nordkante im Osten des Retentionsraums anzulegen.

VII. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Schweinfurt, den 12.01.2015 PLANUNGSWERKSTATT

B. Verfahren:

- Der Stadtrat hat am 28.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „ELT-Auen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Eilmann am 28.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 09.03.2015 bis einschließlich 10.04.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Eilmann statt.
- Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes „ELT-Auen“, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung sowie dem Umweltbericht, Stand 18.02.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2015 bis einschließlich 10.04.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Eilmann ortsüblich bekanntgemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes „ELT-Auen“, Stand 18.02.2015, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben Stadt Eilmann vom beteiligt.
- Der Stadtrat hat mit Beschluß vom den Bebauungsplan „ELT-Auen“, bestehend aus dem Planblatt und der Begründung sowie dem Umweltbericht, jeweils Stand festgestellt.

Eilmann,

Stad Eilmann

Ziegler

1. Bürgermeister

Stad Eilmann

Ziegler

1. Bürgermeister

VIII. Präambel:

Die Stadt Eilmann erläßt aufgrund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 2141) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, geändert durch § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung der Bay. Bauordnung und Änderungsgesetz vom 24. Juli 2007 (GVBl. S. 499) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (S. 585) folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung "Sondergebiet ELT - Auen" in Eilmann.

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfaßt das Grundstück Fl.-Nm. 928/3 in der Gemarkung Eilmann. Die Flurnummer ist auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Im Planteil ist der Geltungsbereich der Änderung zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Stadtrat am 00.00.2015 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan "Sondergebiet ELT - Auen" wird hiermit ausgefertigt.

Eilmann, den 00.00.2015

(Ziegler, 1. Bürgermeister)

Stadt Eilmann
Landkreis Halberge
Bebauungsplan "Sondergebiet ELT-Auen"
Entwurf Stand: 25.11.2015

Planungswerkstatt Matthias Lorz und Helmut Popp
Partnerschaft für integriertes planen und bauen
Markt 30
97421 Schweinfurt
Tel.: 09721 730 88 70
Fax: 09721 730 88 75
Email: info@planungswerkstatt-sw.de

Maßstab 1 : 1000