

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBEGEBIET "KRUMBACH" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 S.225) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) wird nach der Beschlussfassung durch den Marktgemeinderat vom folgende Satzung über den Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krumbach“, mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1a Baugesetzbuch (BauGB) und Bauordnungsverordnung (BauO)

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

1.1 Gewerbegebiet	GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Zulässig sind nur die in § 8 BauNVO Abs. 2, 1 - 2 aufgeführten Nutzungen
-------------------	----	--

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a der BauNVO)

2.1	0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
2.2	0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 I maximal zulässig ist ein Vollgeschoss

2.4 Nutzungsschablone: Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachgestaltung

2.5 Höhe der Gebäude

Die maximale Firsthöhe wird mit 8,50 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist dabei der First (SD und PD). Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

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

3.1 offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO; Es sind Längen bis max. 50,0 m zulässig.

3.2 Baugrenze nach § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Bereich für Ein- bzw. Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Flächen für die Ver- und Entsorgung

5.2 Fläche für Regenrückhaltung

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

6.1 zu pflanzende Bäume gem. der Pflanzliste (ohne Standortbindung)

6.2 zu pflanzende Sträucher gem. der Pflanzliste (ohne Standortbindung)

6.3 Erhaltungsgebiet Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.4 Bepflanzungen Je 1.000 m² überbaubarer Grundstücksfläche auf den Flurnummern 527/1 und 527 der Gemarkung Vollmannsdorf ist ein Baum gemäß Pflanzliste in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach Nutzung vorzunehmen. Die in der Ausgleichsfläche A1 dargestellten Bäume zählen bei Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume mit dazu, der Standort dort ist frei wählbar. Die restlichen Bäume können an beliebiger Stelle innerhalb des Geltungsbereichs gepflanzt werden.

6.5 Fassadeneingrünung Die bei Neubauten zur freien Landschaft liegenden Außenfassaden sind gemäß der Pflanzliste mit mindestens 50% der Fläche zu begrünen. Die Fassadeneingrünung ist dauerhaft zu unterhalten/pflegen und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Die Fassadeneingrünung ist spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Gebäude vorzunehmen.

6.6 Beleuchtung Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind energieeffiziente LED-Leuchten mit reduziertem Baulichtanteil zu verwenden. Die Leuchten sollen so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Das Licht der LED-Leuchten darf nur gezielt nach unten strahlen. Ein nächtliches Anstrahlen der Fassade ist nicht zulässig.

6.7 Vermeidungsmaßnahmen (V) zum Artenschutz

V1: Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten erst nach der Brutzeit (Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres).

V2: Erhaltung des Biotops Nr. 6130-0062-004 und dessen Schutz während der Bauphase

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

Folgende artspezifische Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ist durchzuführen:

CEF 1: Einbringen von Saumbiotopen und Randstreifen (Blühstreifen) oder einjähriger Brachen als Nahrungs habitat der verbleibenden Population im Gebiet oder direkt angrenzend

Die artspezifische Maßnahme CEF1 zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) ist auf der internen Ausgleichsfläche A 1.1 zu realisieren. Die Ausführung und Pflege der Ausgleichsfläche ist unter B. 1 6.8 "Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen" beschrieben.

6.9 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

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) und § 9 Abs. 1a BauGB als „Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB“

Sicherung der Maßnahmen: Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsfläche erfolgt eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch.

Interne Ausgleichsfläche

A1.1 Anlage einer Blühfläche - artenreiches Extensivgrünland - (Ziel: G214 lt. BNT-Liste)

- Teilflächen der Fl. Nrn. 527/1 und 527, Gemarkung Vollmannsdorf (1.593m²)

Die Maßnahme dient gleichzeitig als artspezifische Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF1-Maßnahme)

Ausführung und Pflege: Die Herstellung der Fläche wird mit einer Standortspezifischen mehrjährigen Saatmischung regionaler Herkunft aus niedrig- bzw. langsam wachsenden Arten eingesät. Bei der Ansaat ist auf eine lückige Aussaat und der Erhalt von Rohbodenstellen zu achten. Nach jeweils 5 Jahren erfolgt der Umbruch der Fläche und Neuaussaat. Dünger, Pflanzenschutzmittel und eine mechanische Unkrautbekämpfung sind unzulässig. Mahd der Fläche außerhalb der Brutzeit der Feldbrüter vor Mitte März und ab Mitte August mit Abfuhr des Mahdgutes.

A1.2 Anlage einer Gebüsch/ Hecken -Landschaft trocken-warmer Standorte (Ziel: B111 lt. BNT-Liste)

- Teilflächen der Fl. Nrn. 527/1 und 527, Gemarkung Vollmannsdorf (1.765m²)

Ausführung und Pflege: Die Anlage erfolgt durch Bepflanzung von Bäumen und mit Sträuchern sowie Hecken trocken-warmer Standorte (s. Pflanzliste - Sträucher) in der dort beschriebenen Qualität. Die Pflanzungen der Gebüsch- und Heckenlandschaft sind im Abstand von 1,5 x 1,5 m vorgesehen. Die Pflanzungen werden mit entsprechenden Maßnahmen (wie Einzäunung, Drahtosen oder Mittel gegen Verbleis) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Einzäunungen werden nach ca. fünf Jahren wieder entfernt. Um die Entwicklung der Heckenlandschaft zu gewährleisten, sind Maßnahmen (wie Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die Landschaft auch ohne Pflege in ihrem Bestand gesichert ist. Die restliche Fläche wird mit einer artenreichen Grünlandsaatmischung angesät und extensiv bewirtschaftet. Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig. Zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 1.10 mit Abfuhr des Mahdgutes.

A2 Anlage einer Streuobstwiese trocken-warmer Standorte (Ziel: B441 lt. BNT-Liste)

- Teilfläche der Fl. Nr. 256, Gemarkung Untermuseus (1.023m²)

Ausführung und Pflege: Die Obstbäume (4 Stück) sind als Hochstämme (Pflanzqualität s. Gehölzliste: Obstbäume) mit einem Abstand von ca. 15 m x ca. 15 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Um die Entwicklung der Bäume zu gewährleisten, sind diese fachgerecht zu befestigen und Maßnahmen (wie Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die Bäume in ihrem Bestand gesichert sind. Bei Ausfall der Bäume sind diese gleichwertig zu ersetzen. Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Externe Ausgleichsfläche A2

A2 Anlage einer Streuobstwiese trocken-warmer Standorte (Ziel: B441 lt. BNT-Liste)

- Teilfläche der Fl. Nr. 256, Gemarkung Untermuseus (1.023m²)

Ausführung und Pflege: Die Obstbäume (4 Stück) sind als Hochstämme (Pflanzqualität s. Gehölzliste: Obstbäume) mit einem Abstand von ca. 15 m x ca. 15 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen. Um die Entwicklung der Bäume zu gewährleisten, sind diese fachgerecht zu befestigen und Maßnahmen (wie Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die Bäume in ihrem Bestand gesichert sind. Bei Ausfall der Bäume sind diese gleichwertig zu ersetzen. Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmutilation ist zulässig.

6.9 Freiflächengestaltungsplan Im Zuge des Bauntragges ist durch den Antragsteller ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu Standort, Art, Anzahl und Qualität der verwendeten Gehölze mit vorzulegen. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz und Frosthärte gemäß der Pflanzliste zu verwenden. Die Verwendung von Bienen-/Insektennährgehölzen wird empfohlen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

7. Immissionsschutz Bei der Beurteilung der durch das Vorhaben verursachten Geräusche in der schutzwürdigen Nachbarschaft sind aufgrund des normkonkreterisierenden Charakters die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - TA Lärm) in der Fassung vom 26.08.1998 (geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017) zu beachten. Die schalltechnische Untersuchung (Stand: 12.07.2024) vom Ingenieurbüro Möhler + Partner ist Teil des Bebauungsplans und zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die Einhaltung der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bauvorlage nachgewiesen ist.

8. Ver- und Entsorgung Die Schmutzwasserentwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem. Das anfallende Oberflächenwasser ist einem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

9. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Ausgleichsfläche

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Dach

1.1 Dachformen/ Dachneigungen SD, PD Zulässige Dachform: Satteldach und Pultdach

Folgende Dachneigungen sind zulässig: Satteldach: ≤ 30° Pultdach: ≤ 20°

1.2 Dachendeckung Für alle Dachformen gilt: Dachendeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien sind unzulässig. Die Beschichtung bei Metalldächern hat die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einzuhalten. Ausschließlich blendfreie Materialien und Farben sind zulässig.

1.3 Nutzung von Sonnenenergie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen. Bei Errichtung und Betrieb von Solaranlagen sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Stand 08.10.2012, zu beachten. Der Betreiber muss bei Bedarf auf Verlangen der Immissionsschutzbehörde einen Nachweis erbringen, dass die von Solaranlagen verursachte Blendwirkung die hier festgesetzten Begrenzungen einhält.

2. Fassadengestaltung Als Fassadenfarbe sind Weiß-, Grau-, Graublau-, Beige-, oder Brauntöne zu verwenden. Eine Fassade aus Holz ist zulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

3.1 Anzahl und Lage Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV in der jeweils gültigen Fassung. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB wurden nicht eigens ausgewiesen.

3.2 Bauweise Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

3.3 Dachform Für Garagen, Nebengebäude und überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig.

4. Einfriedungen Zur Einfriedung der Grundstücke sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken oder sockellose Holzzäune oder Stabmattenzäune oder Zäune aus Maschendraht zulässig. Für Zäune gilt: Die Umgrenzung der Anlage ist mit einem farblich angepassten Zaun (z.B. RAL 6005 - moosgrün) vorzunehmen. Um die Durchgängigkeit von Kleintieren zu gewährleisten, ist ein Abstand von 0,15 m zwischen natürlichem Gelände und Unterkaute Zaun einzuhalten. Die Pflanzen sind gemäß der Pflanzliste auszuwählen.

5. Befestigung Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasser-schädlichen Stoffe anfallen, sind wasser-durchlässig herzustellen. Aus Gründen der Betriebssicherheit kann hiervon im Einzelfall abgewichen werden.

6. Werbeanlagen Die Werbung ist nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig: a) Die Werbung darf nur an Ort der Leistung angebracht sein. b) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. c) Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und so aufeinander abzustimmen; dass Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen. d) Werbeanlagen sind ab 22:00 Uhr komplett auszuschalten.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen Zur Nutzung der Flächen sind Abgrabungen und Auffüllungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

C. Hinweise

1. 527/1 Flurstücksnummer

2. bestehende Grundstücksgrenze

3. Höhenlinie mit Beschriftung

4. Bebauungsvorschlag

5. bestehende Bebauung

6. Grundwasser Im Zuge der Geländeabtragungsarbeiten bzw. Erdauubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasserausstritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

7. Zisternen Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser, z. B. zur Bewässerung der Außenanlagen, wird empfohlen.

8. Wassergefährdende Stoffe Bei dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Bundes-Anlagenverordnung AwSV und die hierzu ergangenen Vollzugbekanntmachungen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten. Für Bau, Betrieb und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen des § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV, Stand 18. April 2017, BGBl. I S. 905) und die hierzu ergangenen Vollzugbekanntmachungen.

9. Oberboden/Boden Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach § 202 BauGB, DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und §§ 6-8 BBodSchV. Im Gebiet anfallender Oberboden ist profillgerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden. Für Auffüllungen bei technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung maßgeblich.

10. Bodendenkmal Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

11. Altlastverdacht Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

12. Dach- und Fassadeneingrünung Eine Begrünung von Dächern wird empfohlen.

13. Emissionen aus der Landwirtschaft Es wird darauf hingewiesen, dass es auf den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen durch deren Bewirtschaftung kommen kann. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten.

14. Brandschutz Die Festlegungen hinsichtlich Löschwasserverorgung, Zufahrten und Stellflächen für die Feuerwehr sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Krumbach“

2. gesetzl. geschütztes Biotop

3. Kabelschutzrohr GasLine: ungefähre Lage (genaue Daten nicht bekannt)

4. Mittelspannungskabel der Bayerwerk Netz GmbH

Anhang Pflanzliste

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -lagestätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

Bäume: (Hochstamm 3xv mB STU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre Feld-Ahorn

Acer platanoides Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus avium Vogel-Kirsche

Prunus padus Traubeneiche

Quercus robur Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia Eberesche

Tilia cordata Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm)

Cornus sanguinea Roter Hirtengel

Corylus avellana Haselnuss

Crataegus monogyna Weißdorn

+ Euonymus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhäutchen

+ Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche

Malus