

# Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Untere Winkelleite“ des Marktes Heiligenstadt i. OFr.

Der Markt Heiligenstadt i.OFr. erlässt aufgrund

- des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 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) geändert worden ist und
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796)

diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

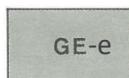
## **SATZUNG.**

### **A. FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB),  
§§ 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

##### **1.1 Entsprechend der Abgrenzungen im Bebauungsplan gilt:**



Gewerbegebiet (GE-e) nach § 8 BauNVO

- 1.2 Der Planungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Zulässig sind nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 8 BauNVO. Der zulässige Schalleistungspegel darf maximal 100 dB betragen. Betriebe mit luftverunreinigendem und geruchsintensiven Emissionen sind ausgeschlossen. Die Orientierungswerte von tags 61 dB(A) und nachts 46 dB(A) sind einzuhalten. Den Nachweis der Einhaltung hat der Bauwerber zu bringen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß: 0,8  
gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- 2.2  1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß: 1,6  
gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO
- 2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:  
max. zulässig sind 2 Vollgeschosse gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO
- 2.4 Höhenfestsetzung  
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11,0 m. Gemessen wird von Oberkante natürliches Gelände bis Oberkante des Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Gebäudeteile wie Antennen oder Schornsteine überschritten werden.

## 3. Bauweise, Baugrenzen

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

- 3.1 o/g offene oder geschlossene Bauweise  
nach § 22 und § 23 Abs. 2 BauNVO
- 3.2  Baugrenze

3.3 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl max.	Geschossflächenzahl max.
Bauweise	-

## 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3  Einfahrt

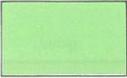
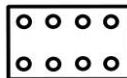
## 5. Hauptabwasserleitungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1  Hauptabwasserleitung, unterirdisch

## 6. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  Private Grünfläche
- 6.2  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
-  Anpflanzen von Sträuchern
- 6.3  Pflanzgebot für straßenbegleitende Bäume mit Standortbindung

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

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1  Umgrenzung von Flächen für ökologischen Ausgleich mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 7.2  Ökologische Ausgleichsfläche A1 mit folgenden Maßnahmen:
- 7.2.1  Anpflanzung einer Hecke aus Sträuchern und Heistern
- 7.2.2  Anpflanzung von Bäumen als Hochstamm
- 7.2.3  Herstellen von Habitatstrukturen für Zauneidechsen
- 7.3  Ökologische Ausgleichsfläche A2 (extern) mit folgenden Maßnahmen:

## 8. Sonstige Planzeichen, Darstellungen und Festsetzungen

8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

8.2  Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind:  
Schutzstreifen von 3,0m beidseitig der vorhandenen Abwasserkanäle

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### I. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

#### 1. Bauliche Gestaltung

##### 1.1 Gebäudesockel

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf den höchsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude nicht um mehr als 0,50 m überschreiten.

##### 1.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorschriften der Bayer. Bauordnung einzuhalten.

1.3 Vor Beginn der Baumaßnahme muss die Grundfläche der geplanten Gebäude abgesteckt und die Höhenlage festgelegt werden. Die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und der Höhenlage ist zwingend durch Schnurgerüststrahlen nachzuweisen.

##### 1.4 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs ist (insbesondere aus gestalterischen Gründen) die Verlegung von oberirdischen Versorgungsleitungen nicht zulässig.

#### 2. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

2.1 Stellplätze und Garagen sind innerhalb der mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig.

2.2 Garagen sind nur eingeschossig zulässig.

2.3 Vor Garagen entlang der vorhandenen Straße ist ein Stauraum zur öffentlichen Fläche hin einzuhalten, welcher mindestens der Länge des jeweiligen Fahrzeuges entspricht, das in der Garage abgestellt wird, mindestens jedoch 5,0 m. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.

## II. GRÜNORDNUNG UND ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

### 1. Flächen für ökologischen Ausgleich

#### 1.1 A1

Festgesetzt werden auf der Fläche im Eigentum der Gemeinde folgende Entwicklungsziele: Pflanzung einer 4-reihigen Hecke aus autochthonen Landschaftsgehölzen (10% Heister, Mindestqualität 2xv. 150-175 cm, 90 % Sträucher, Mindestqualität v.Str.3-5Tr, 60-100 cm) in einer Breite von 8 m gemessen. Punktuelle Pflanzung von 4 Hochstämmen. Im nördlichen Teil sind 2 Habitate für Zauneidechsen anzugliedern entsprechend Artenschutzmassnahme 2.1.

#### **Artenauswahl:**

Carpinus betulus	Hainbuche	Hochstamm
Acer campestre	Feldahorn	Hochstamm
Acer platanoides	Spitzahorn	Hochstamm
Corylus avellana	Hasel	Heister
Salix caprea	Salweide	Heister
Crataegus monogyna	Weißdorn	Heister
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Strauch
Sambucus nigra	Holunder	Strauch
Cornus sanguinea	Hartriegel	Strauch
Prunus spinosa	Schlehe	Strauch
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Strauch
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Strauch
Rosa spec	Wildrosen in Sorten	Strauch
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Strauch
Cornus mas	Kornelkirsche	Strauch

#### 1.2 A2 (extern)

*Die Ausgleichsfläche A2 inklusive notwendiger Artenschutzmassnahmen ist noch nicht festgelegt, muss aber schon rechtzeitig vor dem Eingriff vorbereitet sein mit Habitaten für Zauneidechsen und Haselmäusen. Geeignet ist Wirtschaftswiese angrenzend an Waldrand oder Hecke süd-, südost- oder südwestexponiert.*

#### **Maßnahmen:**

- Ausmagern einer Wirtschaftswiese (Keine Düngung, Schnitthäufigkeit 2 x)
- Gehölzpflanzungen (Streuobst)

### 2 Artenschutzmassnahmen

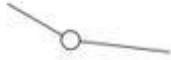
2.1 Es sind als CEF- Massnahme vor dem Eingriff 2 Habitatflächen für Zauneidechsen im Randbereich des Bebauungsplans zu errichten. Die Habitate sind entsprechend der Arbeitshilfe des LFU auszubilden in einer Mindestgröße von 15 m<sup>2</sup> und sind mit sandigem Boden, Lesesteinhaufen, Wurzelstöcken und einzelnen Dornsträuchern auszustatten.

2.2 3 weitere Habitatflächen für Zauneidechsen sind auf der externen Ausgleichsfläche 2 als FCS- Massnahmen anzulegen.

- 2.3 Es sind auf der externen Ausgleichsfläche 2 an sonnigen Gehölzrändern 5 Bilchkästen für Haselmäuse an Trägerbäumen anzubringen.
- 2.4 An den Gebäuden sind 6 Nistkästen, geeignet für Meise, Sperling, Schnäpper, Rotschwanz, sowie 5 Holzflachkästen für Fledermäuse anzubringen.
3. **Festgelegte private Grünflächen zur Ortstrandeingrünung und Straßenraumbegrünung**
- 3.1 Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus autochthonen (standortheimischen) Wildsträuchern zur Eingrünung nach Norden. Mindestqualität v.Str.3-5Tr, 60-100 cm. Arten entsprechend 1.1.
- 3.2 Pflanzung von 2 Laubbäumen zur Straßenraumbegrünung. Mindestqualität H,3xv, Stu 18/20 Artenauswahl siehe unter C Hinweise 7.
4. **Laubbäume zur Begrünung von Stellplätzen**  
Bei Stellplatzanlagen von mindestens 8 Stellplätzen sind diese durch Baumpflanzungen zu gliedern. Dabei ist je 8 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei ist entsprechend FLL-Regelwerk ausreichendes Wurzelraumvolumen von jeweils mindestens 12 m<sup>3</sup> und mit geeignetes Wurzelraums substrat vorzusehen. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen, dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen. Artenauswahl siehe unter C Hinweise 7.
5. **Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke**  
Die Grundstücksfreiflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege benötigt werden, sind als begrünte Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Je angefangene 1000 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Bäume entsprechend Festsetzung Nr.4 werden angerechnet. Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Gehölzpflanzungen ist eine Massierung von Nadelhölzern nicht zulässig.
6. **Flächenbefestigung**  
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
7. **Oberflächenentwässerung**  
Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rückhaltebecken / Zisternen zur Brauchwassernutzung, Sickerschächte oder Sickermulden) weitgehend auf dem Grundstück zurückzuhalten.
8. **Oberboden** ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.
9. **Einfriedungen**  
Zur Einfriedung der privaten Baugrundstücke sind Zäune mit einer Höhe von maximal 1,80 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Türen und Tore innerhalb der Einfriedungen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

## C. HINWEISE

1. 502 Flurstücknummer

2.  bestehende Grundstücksgrenze

3.  bestehende Gebäude

4. Kellergeschosse sind fachgerecht gegen Rückstau zu sichern.

5. Bei Außenarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs auftretende Bau- und Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

6. Auf mögliche Immissionen durch die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen.

7. Artenauswahl für Begrünung von Parkplätzen und zur Straßenraumbegrünung  
(ohne Honigttauabsonderung, ohne Fruchtfall)

Acer campestre Elsrijk, Feldahorn

Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere

Acer opalus, italienischer Ahorn

Tilia tomentosa, Silberlinde in geeigneten Sorten

Alnus Spaethii, Purpurerle

Ostrya carpinifolia, Hopfenbuche

Fassung vom 23.10.2023 str / ma