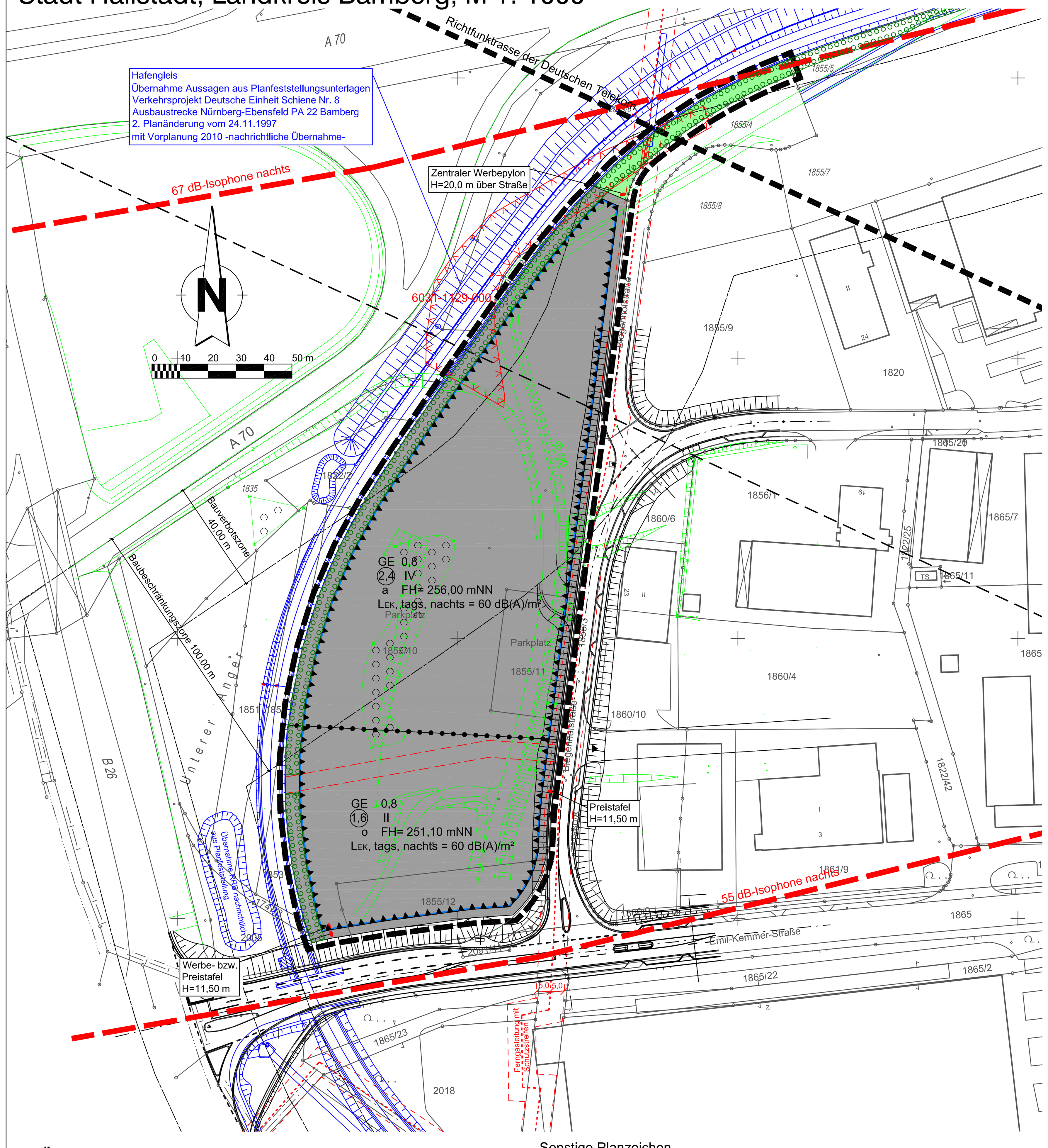
Bebauungsplan (BBP) "Futterwinkel", mit integriertem Grünordnungsplan (GOP), Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg, M 1: 1000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Hallstadt folgende Satzung zum Bebauungsplan "Futterwinkel":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 19.03.2018, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl S. 375)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

(2,4) — Geschossflächenzahl (Beispiel)

0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse (Beispiel)

FH 251,1 mNN — Firsthöhe, als Höchstmaß

LEK=60 dB(A)/m² — Emissionskontingent 60 dB(A)/m²

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Ferngasleitung mit Schutzstreifen

Grünflächen

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Biotop der Bayerischen Biotopkartierung Bayern

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche für die Ferngasleitung

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche für die Landwirtschaft (temporär nach §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Topografie

bestehende Gehölze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Verkehrslärm Autobahn

Richtfunktrasse mit Freihaltezone

TEXTLICHE HINWEISE

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wie auch die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
Gemäß § 1 Absatz 5 und 9 der BauNVO werden zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen (s. nachfolgende Tabelle gemäß Acocella-Gutachten vom März 2011).

Tabelle: Innenstadtrelevante und damit nicht zulässige Sortimente:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Arzneimittel
Blumen
Drogeriewaren, Parfums, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel
Nahrungs- und Genussmittel
Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
Zeitungen, Zeitschriften
Tiernahrung, -pflegemittel, -zubehör

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Antiquitäten
Baby- und Kinderartikel
Bastelartikel
Briefmarken
Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
Bücher
Campingartikel
Devotionalien
Elektrogeräte
Fahrräder
Feinmechanische Erzeugnisse
Foto, Fotozubehör
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
Haushaltswaren, Silberwaren
Haus-/Heimtextilien, Stoffe
Kunstgegenstände
Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren
Leuchten
Musikinstrumente, Musikalien
Nähmaschinen
Ober- und sonstige Bekleidung
Orthopädische und medizinische Produkte
Personalcomputer
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel (inkl. Jagd-, Angelbedarf)
Uhren, Schmuck
Unterhaltungselektronik
Waffen

Es gilt ein Emissionskontingent von LEK = 60 dB (A) je Quadratmeter des Baugrundstücks i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO, sowohl tags (6.00 bis 22.00 Uhr) als auch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) und die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO) sind entsprechend den Planeinschrieben als Höchstgrenze (GRZ) festgesetzt.
Die Firsthöhe darf im südlichen Teil bei maximal 251,10 m NN und im nördlichen Teil bei maximal 256,0 m liegen. Diese Obergrenze gilt auch für Werbeträger bzw. Preistafeln innerhalb der Baugrenzen.
Außerhalb der Baugrenzen sind Werbeträger bzw. Preistafeln wie folgt zulässig:

- Werbepylon in der nördlichen Grünfläche bis max. 20,0 m Höhe über Niveau Biegenhofstraße
- zwei Preis- bzw. Werbetafeln in der südlichen Grünfläche bis max. 11,50 m Höhe über Niveau der Emil-Kemmer-Straße
- eine Preistafel am Ostrand bis max. 11,50 m Höhe über Niveau der Biegenhofstraße

Im südlichen Teil sind maximal 2 Vollgeschosse, im nördlichen Teil maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise

Im nördlichen Plangebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO dergestalt festgesetzt, dass Baukörper mit einer Kantenlänge größer 50 m zulässig sind. Im südlichen Teil gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Es sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Die Bauverbotszone zur BAB A 70 hin ist von Hochbauten freizuhalten. (Ausnahme siehe Begründung Kapitel 3.3)

4. Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

5. Immissionsschutz

Zum Schutz vor Immissionen werden passive Maßnahmen wie folgt festgesetzt:

- abschirmende Anweisung von Nebengebäuden auf den Baugrundstücken entlang der A 70
- Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 4 für ständige Arbeitsplätze im Einflussbereich der durch die A 70 bewirkten Schallwertüberschreitung
- Anordnung von ruhebedürftigen Räumen an der schallabgewandten Seite.

6. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Am nordwestlichen und westlichen Rand des Baugebietes werden Pflanzgebote auf Privatgrund im Sinne einer Randeingrünung festgesetzt. Die Flächen sind mit standortgerechten, standortheimischen (autochthonen) Gehölzen in Mindestqualitäten (siehe nachfolgende Liste) zu bepflanzen, wobei sich der Mindestabstand zur nächstliegenden Gleisachse aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m zur zukünftigen Bahntrasse ergibt.

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 Topfballen, mind. 2 Triebe

Artname, deutsch	Artname, botanisch	RandlichePflanzgebote
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*	H2/Hei
Trauben-Kirsche	*Prunus padus*	Hei
Schlehe	*Prunus spinosa*	Hei
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	H2/Hei
Hainbuche	*Carpinus betulus*	H2/Hei
Grau-Erle	*Alnus incana*	H2/Hei
Weiß-Birke	*Betula pendula*	H2/Hei
Kopf-Weide	*Salix alba*	H2/Hei
Haselnuss	*Corylus avellana*	vStr.
Weißdorn	*Crataegus monogyna*	vStr.
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	vStr.
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	vStr.
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	H2/Hei
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	H2/Hei
Heimischer Wildapfel	*Malus sylvestris*	H2/Hei
Berg-Ulme	*Ulmus glabra*	H2/Hei
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*	vStr
Gemeiner Faulbaum	*Rhamnus frangula*	vStr.
Gemeiner Wegdorn	*Rhamnus catharticus*	vStr.
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	vStr.
Seidelbast	*Daphne mezereum*	vStr.

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, überwiegend mit Baum- und Strauchpflanzungen (Arten und Mindestqualitäten siehe o. g. Liste) gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.

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

7. Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung ist nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Innerhalb des Eingriffsgebietes festgestellte Zauneidechsen sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde und der Stadt Hallstadt abzufangen und in ein entsprechend für Zauneidechsen hergerichtetes Ersatzhabitat auf der Fl.-Nr.2134/11 (Gmk. Hallstadt) umzusiedeln.

Ein anschließendes Aufbringen bzw. Zwischenlagern von Erdmaterial darf nur auf in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde festgelegten Teilflächen erfolgen. Im Südwesten an den Änderungsbereich angrenzende Flächen dürfen nicht durch Baustelleneinrichtung beeinträchtigt werden.

Auf der Fl.-Nr. 2402, Gemarkung Hallstadt sind als Ersatzquartiere 5 Vogelnistkästen (Nischenbrüterkästen) zu installieren. Weiterhin sind 5 Fledermauskästen (3 x Flachkasten, 2 x Rundkasten, s. saP) anzubringen.

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

Der Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan "Futterwinkel" erfolgt auf der Fl.-Nr. 1955, Gemarkung Hallstadt, die im Verfahren zum Bebauungsplan "Westliche Biegenhofstraße" als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde. Die im Bebauungsplan "Westliche Biegenhofstraße" festgesetzte Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1955, Gemarkung Hallstadt, gilt somit auch für den Ausgleichsflächenanteil, der für den aus dem Bebauungsplan "Westliche Biegenhofstraße" hervorgehenden Bebauungsplan "Futterwinkel" benötigt wird.

In den nördlichen Teilbereichen der Flur-Nr. 1955 außerhalb der Beeinträchtigungszone (Flächen werden flächenmäßig 1 zu 1 anerkannt) erfolgt teilweise Oberbodenabtrag (Abtransport) zur Ausmagerung der Fläche sowie zur Freilegung anstehender Sande. Ziel ist die Entwicklung von Magerstandorten auf sandigen, trockenen Böden. Jede Form des Nährstoffeintrages (Düngung, Ausbringen von Mist, Gülle usw.) ist zu unterlassen. Die Flächen sind maximal zweimal im Jahr zu mähen (1. Schnitt: Anfang Juli, 2. Schnitt: frühestens Ende September eines jeden Jahres), das Mahdgut ist abzutransportieren.

Die Ausgleichsflächen innerhalb der 50 m Beeinträchtigungszone können flächenmäßig nur zur Hälfte anerkannt werden. Hier erfolgt die Umwandlung bisher genutzter Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland auf mageren Standorten. Für die Pflege gelten die obigen Ausführungen.

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

1. Fassaden- und Dachgestaltung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Aufgrund der topographischen Situation sind großflächige Fassadenteile bei klarer Erkennbarkeit von Konstruktionsprinzip und Untergliederung in Wand- und Dachflächen zu strukturieren. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines max. 20 cm hohen Zaunsockels 2,0 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Zur freien Landschaft hin sind Zaunsockel unzulässig. Zaunanlagen sind zur freien Landschaft hin durch Bepflanzungsmaßnahmen landschaftsoptisch einzubinden, Ausnahme bildet hier der betriebliche Versicherungsschutz.

Ein- und Ausfahrtsbereiche zu öffentlichen Verkehrsflächen hin haben einen 10,0 m tiefen Stauraum außerhalb der Einzäunung auf dem Grundstück freizuhalten.

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

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, Schotterrasen, Rasengittersteine. Es gilt die Städtische Stellplatzsatzung.

4. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Oberflächenwasser wird über bestehende Kanäle in den Vorfluter Main eingeleitet.

Die Schmutzwässer werden in die Kläranlage Bamberg geleitet.

5. Tieferliegende Geschosse

Tieferliegende Geschosse sind zum Schutz vor hohen Grundwasserständen als wasserdichte Wannen auszubilden.

6. Freiflächen

Freiflächen sind extensiv zu begrünen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Bodendenkmale

Aufgrund entsprechender Funde von Bodendenkmalen im Umfeld des Bebauungsplangebietes wird auf Folgendes hingewiesen:

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Auszug aus dem Denkmalschutzgesetz (DSchG):

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 verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen.

3. Regenerative Energien

Die Anwendung von Solar- und Photovoltaiktechnik ist zulässig. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz wird empfohlen.

4. Begrünung

Eine Fassadenbegrünung wie auch eine Dachbegrünung ist anzustreben.

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.

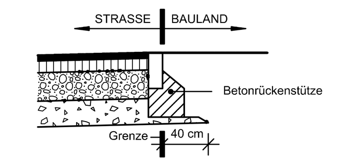
6. Verkehrsflächen

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinie definierten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten.

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen (siehe nachstehende Skizze).

Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken zu liegen kommen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze dargestellt ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotterschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

Skizze Rückenstütze:



7. Autobahn A 70

Innerhalb der 40 m Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen größeren Umfangs durchgeführt werden.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 70 nicht geblendet wird.

Die Entwässerungsanlagen der BAB A 70 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin entwässert werden.

Von den Betrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 70 gefährden können.

Stellplätze innerhalb der 40 m Bauverbotszone dürfen nicht überbaut oder überdacht werden.

Auf der Südseite der BAB A 70 verlaufen Fernmelde-, Starkstrom- und Lichtwellenkabel. Auflagen zum Schutz dieser Leitungen wie auch sonstige Auflagen bleiben den jeweiligen Bauantragsverfahren vorbehalten.

Sollten sich aufgrund der vorgenommenen Ausweisungen später Probleme im Bereich der Anschlussstelle Hafen ergeben, die die Sicherheit und Leichtigkeit des BAB-bezogenen Verkehrs beeinträchtigen, sind geeignete Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit (z. B. zusätzliche Fahrspuren, Signalanlagen) auf Kosten des Ver-anlassers durchzuführen.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Die Autobahndirektion Nordbayern behält sich vor, weitere Auflagen in den einzelnen Bauantragsverfahren zu erheben.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Werbeanlagen - Zentraler Werbepylon, Werbe-Preistafel - sind in einem gesonderten Antragsverfahren zu beantragen und bedürfen insbesondere einer Genehmigung durch die Untere Verkehrsbehörde der Autobahndirektion Nordbayern

8. Bundesstraße B 26

Eventuelle Sonnenenergie- bzw. Photovoltaikanlagen sowie Beleuchtungsanlagen (z. B. Betriebsgeländebeleuchtung) sind so anzuordnen, dass Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht geblendet werden.

9. Planfestgestellte Hafenzufahrt Nord (Hafengleis)

Das Plangebiet wird von Planungen der Deutschen Bahn AG (noch zu errichtende Hafenzufahrt Nord = Hafengleis) tangiert. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückeigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Die jeweiligen Angrenzer für künftig geplante Vorhaben entlang des Hafengleises haben keine Forderungen hinsichtlich des Schall- und Erschütterungsschutzes gegenüber der DB AG erheben.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Stark rankende oder kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren usw.) dürfen zur Bahnseite hin nicht verwendet werden. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Die Standfestigkeit der an den Geltungsbereich angrenzenden künftigen Oberleitungsmasten des planfestgestellten Hafengleises darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken mit Beeinflussung von / auf elektromagnetische und elektrische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist.

Anfallendes Regenwasser, Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Vorgegebene Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben, usw.) dürfen nach BayWG nicht beeinträchtigt werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Der Wasserabfluss der Durchlässe muss jederzeit gewährleistet sein. Auch bei Hochwasserereignissen darf es zu keinen Wasserrückstau und evtl. daraus folgenden Gefahren für die Standsicherheit des Bahnkörpers kommen. Wir gehen davon aus, dass über entsprechende Wasserabflussberechnungen der Nachweis erbracht wird, dass auch bei Hochwasser der Abfluss ohne Rückstau vor dem Bahndurchlass möglich ist.

Eine Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser durch einen Bahndurchlass oder Zuleitung in einen Bahnseitengraben ist nicht zulässig und bedarf einer gesonderten Prüfung und Zustimmung der DB AG.

Um eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes auszuschließen, sind während der Bauarbeiten beim Einsatz von Baugeräten deren Schwenk- und Bewegungsmöglichkeiten so zu begrenzen, dass Arbeiten auf und über Bahngrund (insbesondere das Überschwenken) ausgeschlossen sind.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Bezüglich der Parallellage von Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze) gegenüber dem Schienenweg sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen. Die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 sind grundsätzlich zu beachten.

Beleuchtungen und Werbeflächen sowie die baulichen Anlagen selbst sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Gegenüber stromführenden Teilen von Oberleitungsanlagen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen gemäß den VDE-Richtlinien einzuhalten.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen" (ELTB) der Deutschen Bahn AG anzuwenden.

Bahngrund darf nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und nach Unterweisung gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb betreten werden.. Die erforderlichen Festlegungen sind rechtzeitig mit dem zuständigen Bezirksleiter der DB Netz AG abzustimmen.

Die Abstandsflächen zum Bahngrund hin sind nach BayBO einzuhalten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Grenzsteine und Kabelmerksteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Bauwerber bzw. Bauherr. Er haftet auch für das Verschulden seiner Gehilfen und derjenigen Personen, derer er sich zur Verrichtung oder Erfüllung bedient.

Müssen bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsanfrage ist frühzeitig vor Baubeginn bei DB Immobilien zu stellen.

10. Oberflächenentwässerung

Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten. Für die Entwässerung befestigter Flächen von über 1.000 qm ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich. Dies gilt auch für eine zielgerichtete Sammlung und anschließende Einleitung von Niederschlagswasser in Versickerungsanlagen.

Bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, ist keine Versickerung von Oberflächenwasser zulässig.

11. Brandschutz

Es ist darauf zu achten, dass Parkplätze und Wenderadien auch für schwere Fahrzeuge ein problemloses Anfahren von Brandobjekten ermöglichen. Zum Erhalt eines ungehinderten Zugangs - auch mit Drehleitern - im Brandfall sind Grünanlagen mit langsam und niedrig wachsenden Gehölzen zu gestalten.

12. Überschwemmungsgebiet

Das Baugebiet liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet von 1952. Gemäß Neuberechnung des Wasserwirtschaftsamtes Kronach (Mainanalyse 2000) besteht allerdings aufgrund der seither eingetretenen baulichen Veränderungen keine Lage in einem faktischen Überschwemmungsgebiet mehr. Dies wird durch die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes des Mains vom März 2018 bestätigt.

Bei Hochwasser ist im Baugebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Für Öltanks und andere Tanks für wassergefährdende Stoffe sind entsprechende Auftriebssicherungen vorzusehen.

Gemäß Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 05.01.2018 liegt das Gebiet im Risikogebiet für ein 1000-jährliches Hochwasser des Mains. Deshalb gilt nach § 78c Abs. 2 WHG: Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

13. Artenschutz

Vogelnist- und Fledermauskästen sollten bereits vor Beginn der Rodungsarbeiten an den genannten Standorten installiert werden.

Die Kästen sind von Fachpersonal zu installieren. Die Flachkästen sind wartungsfrei, alle Rundkästen und Vogelnistkästen sind jährlich zu warten bzw. zu säubern. Es muss stets ein freier Einflug in die Ersatzquartiere gewährleistet sein, bei Bedarf sind die Einflugöffnungen entsprechend freizuschneiden. Die Kästen sind regelmäßig auf ihre Besiedlung hin zu überprüfen. Sollten bei den Kastenkontrollen Fledermäuse angetroffen werden, sind die Daten an die Koordinierungsstelle für Fledermausschutz zu melden.

14. Ferngasleitung

Im Bereich der Biegenhofstraße verläuft eine Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH, die im Norden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes quert. Für sie gilt ein Schutzstreifen von 10 m (je 5 m beiderseits der Leitungsachse).Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.

Die Errichtung von Bauwerken ist innerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitung nicht erlaubt. Dies gilt auch für Schilder (Preistafel) jeglicher Art sowie deren Fundamente etc.

Im Endausbau von Straßen darf eine Rohrscheitel-Überdeckung von 1,0 m nicht unterschritten werden. Andererseits sollte eine Deckung von mehr als 2,0 m nicht vorhanden sein.

Ein Einsatz von Maschinen innerhalb des Schutzstreifenbereichs ist nur nach vorheriger Absprache und nur unter Aufsicht des örtlichen Beauftragten erlaubt.

Das Aufstellen von Baucontainern sowie die Lagerung von Baumaterial, Erdaushub und Maschinen sind im Schutzstreifenbereich nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Open Grid Europe GmbH gestattet.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,5 m rechts und links neben der Leitung angepflanzt werden. Anzustreben ist ein Pflanzabstand außerhalb des Schutzstreifens, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Leitung zu Reparatur- bzw. Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.

15. Sonstiges

Verteilerschränke der Stromlieferanten können, soweit für ihre Errichtung keine geeigneten Gehwege bzw. öffentlichen Straßen zur Verfügung stehen, auf Privatgrund errichtet werden.

Die bauausführenden Firmen haben vor Baubeginn Einsicht in die Kabelbestandspläne der Stadtwerke Bamberg zu nehmen.

Die im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung festgesetzten Auflagen hinsichtlich der Abnahme und der Höhenlage des Baukörpers sind genau zu beachten.

Bei Betrieben mit erhöhtem Löschwasserbedarf ist dieser vom Bauherren sicherzustellen.

Aus ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft auf den westlich angrenzenden Flächen können Emissionen resultieren (Lärm, Staub, Gerüche). Diese sind zu dulden.

Bestehende Bäume, die in das Gestaltungskonzept passen, sind möglichst zu erhalten.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

PLANUNGSGRUPPE STRUNZ
www.planungsgruppe-strunz.de

16.070.6/7	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf	19.10.2016	Ba	Sf
Entwurf	04.12.2017	Ba	Ku
Änderung	19.03.2018	Ba	Ku
Änderung	...	...	...
Satzung	19.03.2018	Ba	Ku

BBP+GOP Futterwinkel, Stadt Hallstadt

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung vom 19.10.2016 beschlossen, für das Gebiet "Futterwinkel" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Siegel Datum Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 02.11.2016 mit 02.12.2016 statt.

Siegel Datum Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 02.11.2016 mit 02.12.2016 statt.

Siegel Datum Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 04.12.2017 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 04.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2018 mit 19.02.2018 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Siegel Datum Bürgermeister

Die Stadt Hallstadt hat mit Beschluss des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 19.03.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.03.2018 als Satzung beschlossen.

Siegel Datum Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Siegel Datum Bürgermeister