



MARKT SCHWARZACH
AM MAIN

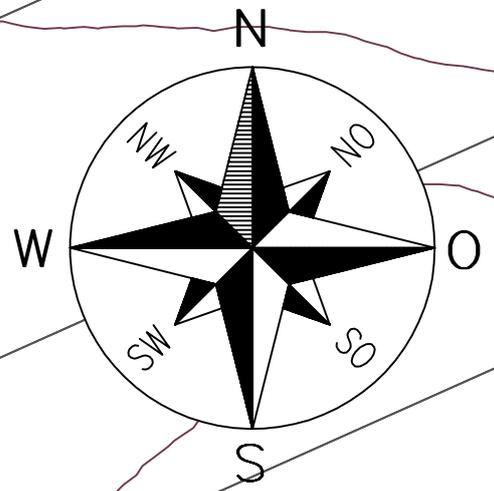
OT STADTSCHWARZACH
LKR. KITZINGEN

- ENTWURF -
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"4. ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET
SÜDLICH DER B22"

M = 1 : 1000



STAND: 12.09.2025, DF



bestehendes
Gewerbegebiet

Gemarkung
Düllstadt

vorh. Hecke
vorh. Flurweg
öffentlicher Gürweg

GE

Gemarkung
Stadtschwarzach

vorh. Hecke

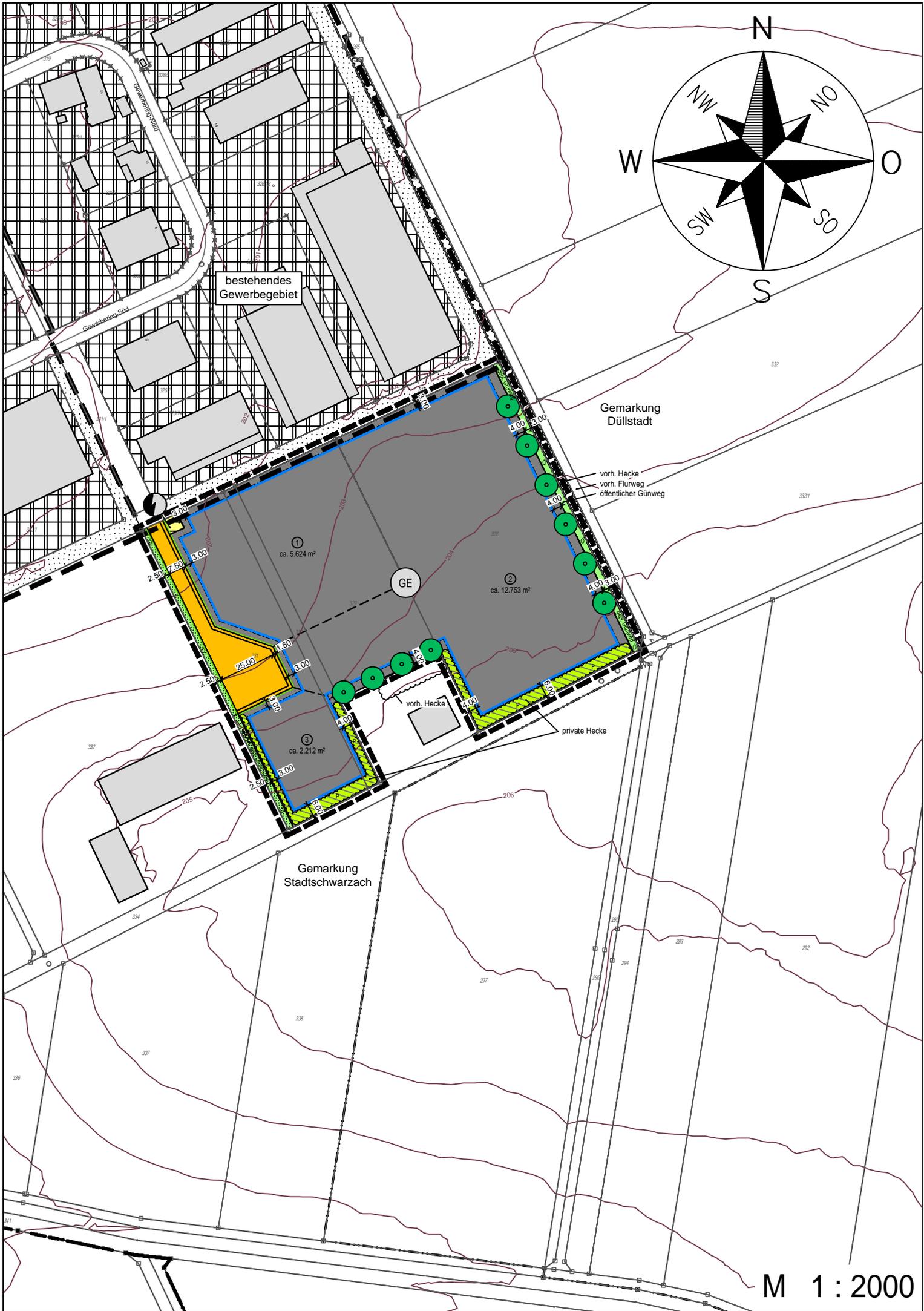
private Hecke

1
ca. 5.624 m²

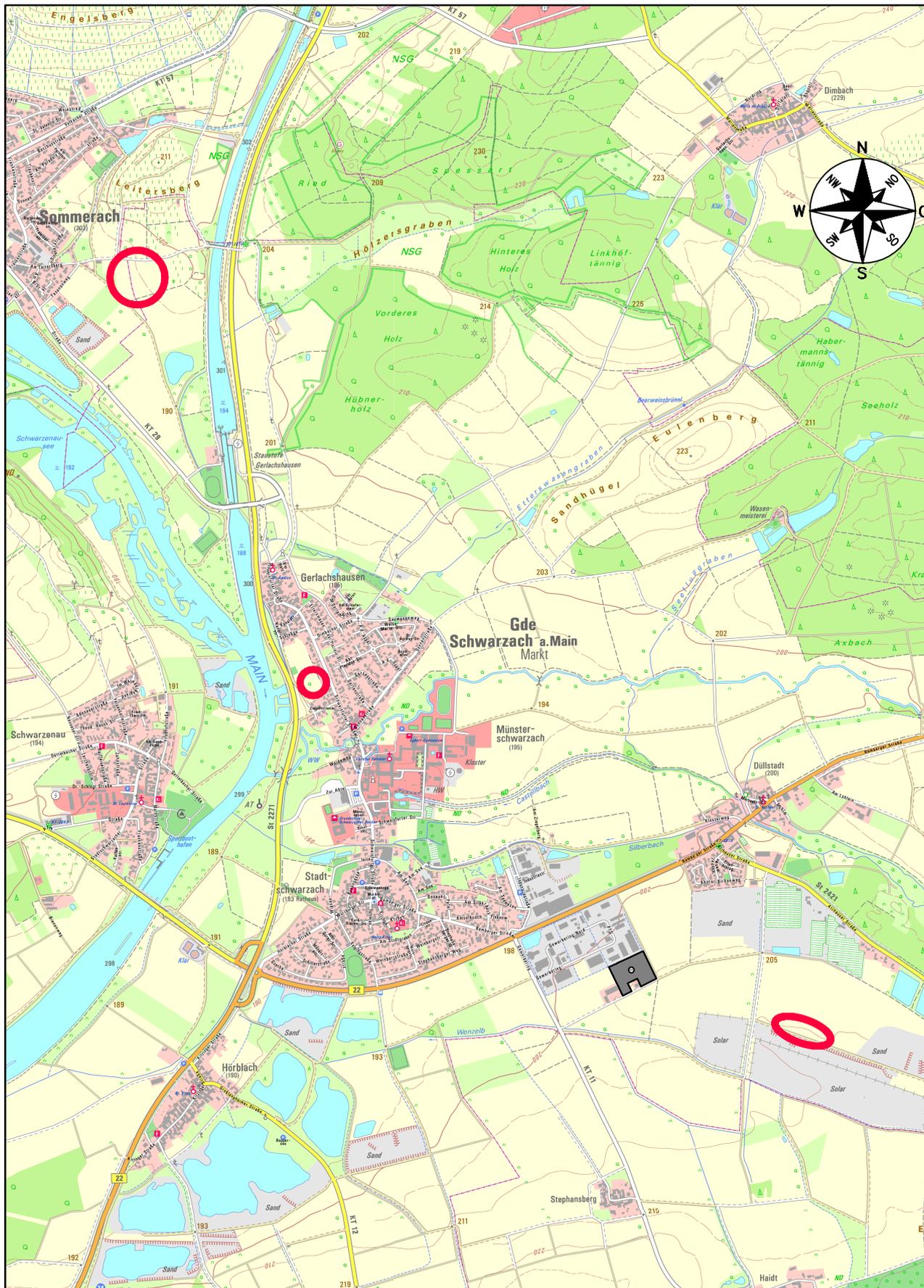
2
ca. 12.753 m²

3
ca. 2.212 m²

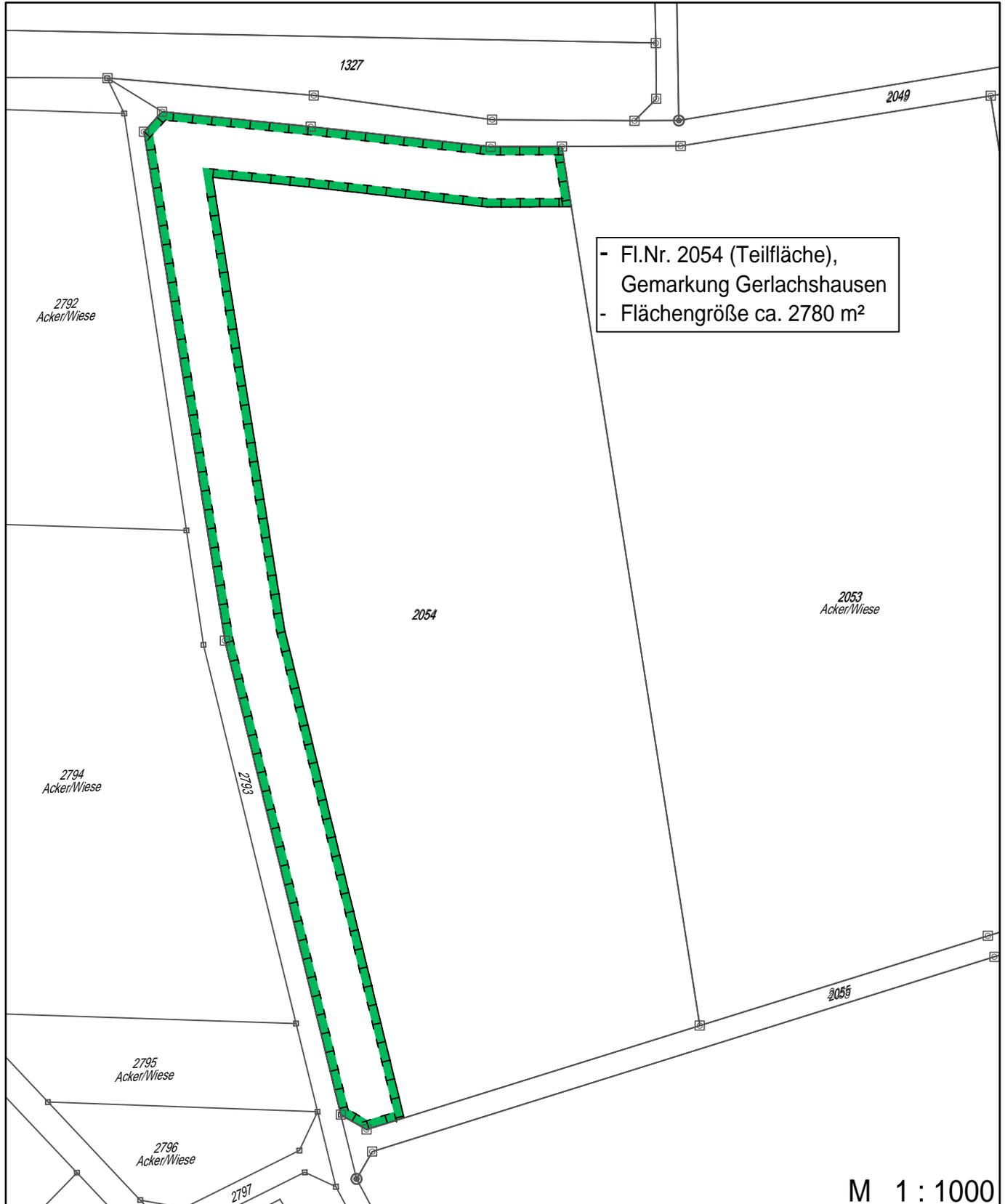
M 1 : 2000

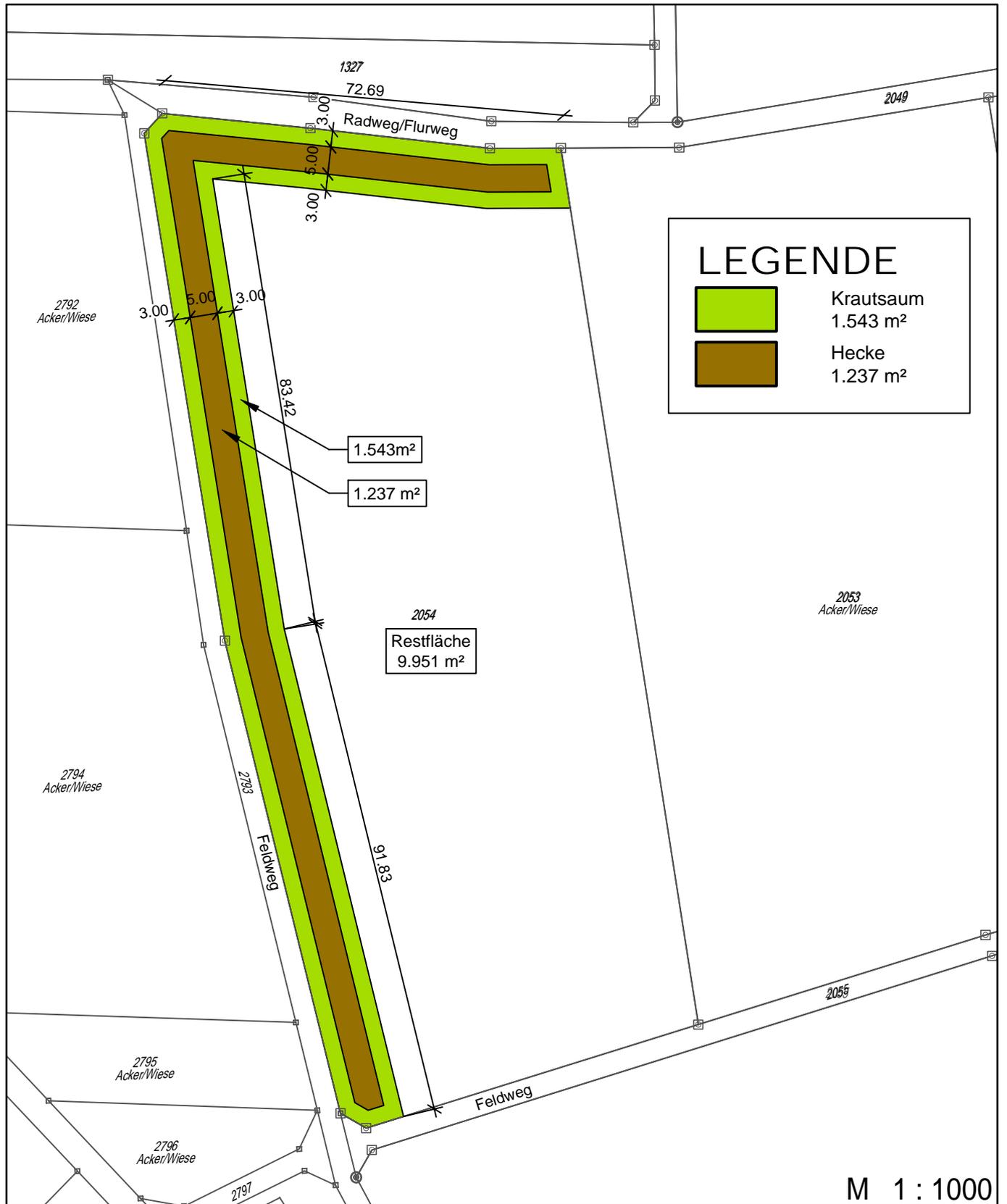


ÜBERSICHT EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

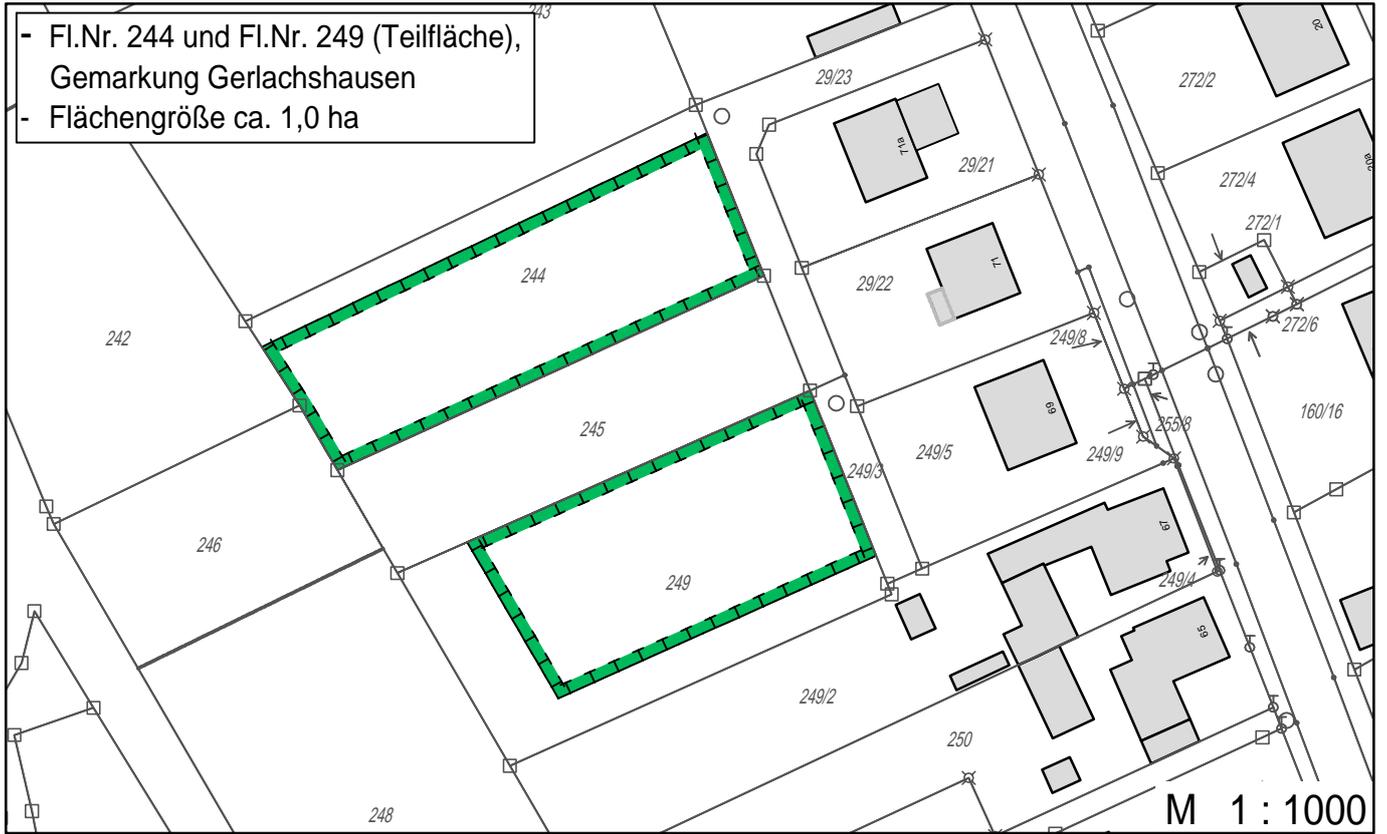


NATURSCHUTZRECHTLICHE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN



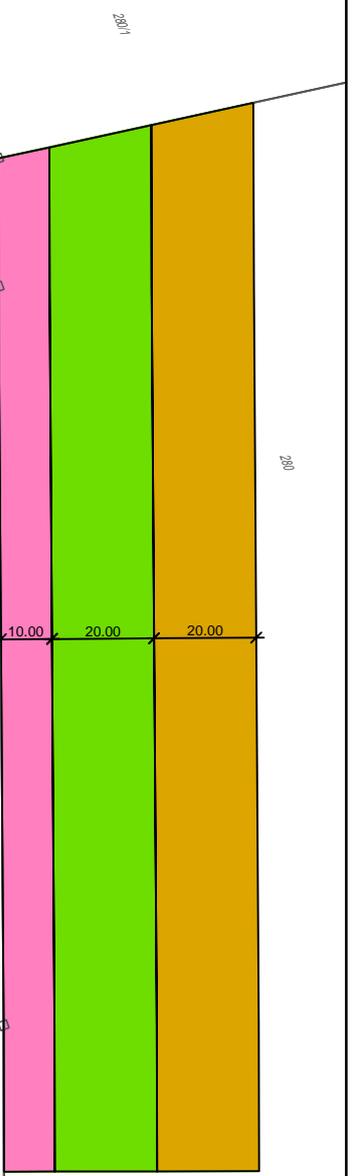
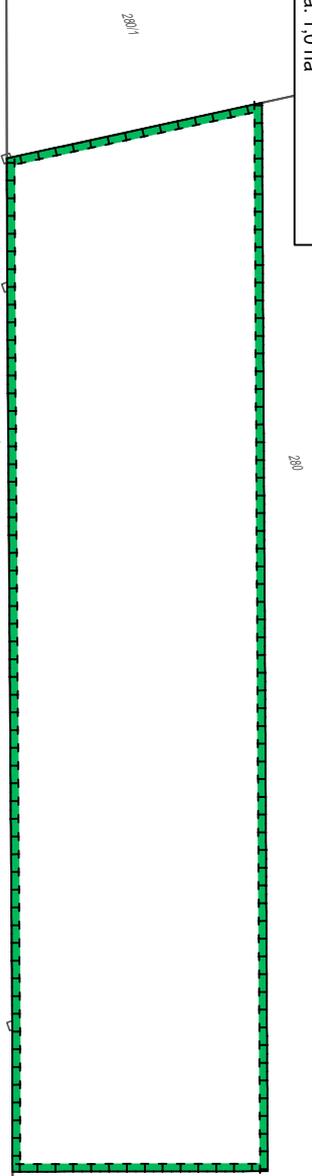


- Fl.Nr. 244 und Fl.Nr. 249 (Teilfläche),
Gemarkung Gerlachshausen
- Flächengröße ca. 1,0 ha



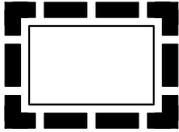
EXTERNE AUSGLEICHSFÄLÄCHE ARTENSCHUTZ "REBHUHN"

- Fl.Nr. 280 (Teilfläche), Gemarkung Düllstadt
- Flächengröße ca. 1,0 ha



LEGENDE	
	Getreide im doppeltem Saatreihenabstand: 4.174 m ²
	Luzerne bzw. Sommer- getreide: 4.087 m ²
	Blühstreifen/Blühbrache: 2.011 m ²

ohne Maßstab



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

Art der baulichen Nutzung

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



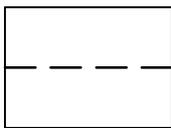
Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Grenzen

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



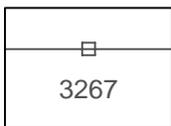
Baugrenze



vorgeschlagene neue Grenzen



vorhandene Gemarkungsgrenze

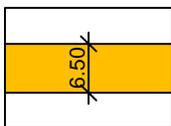


vorhandene Grenzen, Grenzstein

Flurnummer

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

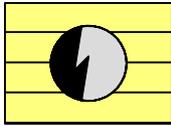


Straßenbegrenzungslinie



geplanter Grünweg

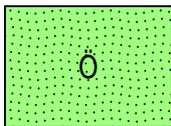
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



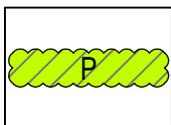
geplante Trafostation

Grünflächen

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

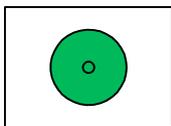


öffentliche Grünflächen

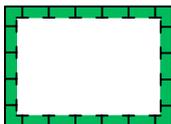


Private Hecke

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

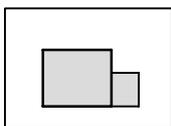


Anpflanzen: Bäume
(nur schematisch dargestellt – ohne direkte Anzahl- und Ortsvorgabe)

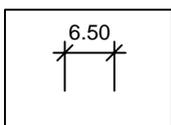


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



bestehendes Haupt- und Nebengebäude



Bemaßung



Höhenschichtlinien in m über NN

Unternehmensträger: **Markt Schwarzach am Main**

Projekt: **Bebauungsplan „Vierte Erweiterung GE südl. der B22“**

TIG-Projektnummer: **24/038**

Datum: 12.09.2025

Entwurf Festsetzungen

ZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Art der baulichen Nutzung	Gebäudeart	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	zul. Dachformen	zul. Wandhöhe	zul. Dachneigungen
GE (g,a)	Betriebsgebäude (§8, Abs. 2 BauNVO)	EG + OG (max. III)	0,8	1,6	FD	<= 12,00 m	5° - 10°
	Betriebsgebäude (§8, Abs. 2 BauNVO)	EG + OG (max. II)	0,8	1,6	SD	<= 8,50 m	15° - 20°
	Betriebsgebäude (§8, Abs. 2 BauNVO)	EG + OG (max. II)	0,8	1,6	PD	<= 8,50 m (niedrige Traufseite) <= 10,00 m (hohe Traufseite)	max. 15°
	Wohngebäude (§8, Abs. 3, S.1 BauNVO)	EG + DG (max. II)	0,3	0,5	SD, WD, ZD	<= 5,50 m	25° - 42°
	Wohngebäude (§8, Abs. 3, S.1 BauNVO)	EG + DG (max. II)	0,3	0,5	PD	<= 5,50 m (niedrige Traufseite) <= 9,50 m (hohe Traufseite)	10° - 25°
	Wohngebäude (§8, Abs. 3, S.1 BauNVO)	EG + DG (max. II)	0,3	0,5	ghvPD	<= 5,50 m (niedrig Traufseite) <= 7,50 m (hohe Traufseite)	20° - 35°

Erläuterung:

GE	= Gewerbegebiet
g	= geschlossene Bauweise
a	= abweichende Bauweise
EG	= Erdgeschoss
OG	= Obergeschoss
DG	= Dachgeschoss
max. II	= max. zwei Vollgeschosse zulässig
max. III	= max. drei Vollgeschosse zulässig
GRZ	= max. Grundflächenzahl
GFZ	= max. Geschossflächenzahl
FD	= Flachdach
SD	= Satteldach
PD	= Pulldach
WD	= Walmdach
ZD	= Zeltdach
ghvPD	= gegeneinander höhenversetztes Pulldach
xx° - xx°	= zulässige Dachneigung

Festsetzungen

Die Marktgemeinde Schwarzach am Main erlässt als Satzung aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §§ 4 u. 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist,
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist,

folgenden

BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 81 BAYBO

1. GELTUNGSBEREICH

Für das ausgewiesene Plangebiet „Vierte Erweiterung Gewerbegebiet südl. der B22“ in der Marktgemeinde Schwarzach am Main, Gemarkung Stadtschwarzach, gilt die nach dem Entwurf vom 12.09.2025 und i.d.F. des Beschlusses des Marktgemeinderates vom 23.09.2025 ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen nach dem Entwurf vom 12.09.2025 und i.d.F. des Beschlusses des Marktgemeinderates vom 23.09.2025 den Bebauungsplan bildet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als „Gewerbegebiet (GE) i. S. des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet (GE)

Für Einzelhandelsbetriebe ist eine Verkaufsfläche bis max. 800 m² zugelassen.

- 3.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Betriebsgebäude von Gewerbebetrieben eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,6.

Gemäß § 8, Abs. 3 BauNVO wird für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 17, Abs. 1 BauNVO als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,5 festgelegt.

- 3.2 Für das ausgewiesene Gebiet ist entsprechend der Planzeichnung
Bei Betriebsgebäuden: Erdgeschoss und Obergeschoss (EG+OG) zulässig, wobei das OG ein Vollgeschoss sein darf,
Bei Wohngebäuden: Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG+DG) zulässig, wobei das DG ein Vollgeschoss sein darf.

- 3.3 Die Wandhöhe darf folgende Werte nicht überschreiten:

Betriebsgebäude (nach § 8, Abs. 2 BauNVO):

- EG + OG (max. III) mit Flachdach: max. 12,00 m,
- EG + OG (max. II) mit Satteldach: max. 8,50 m,
- EG + OG (max. II) mit Pultdach: max. 8,50 m an der niedrigen Traufseite u. max. 10,00 m an der hohen Traufseite.

Wohngebäude (nach § 8, Abs. 3, S. 1 BauNVO):

- EG + DG (max. II) mit Sattel-, Walm- o. Zeltdach: max. 5,50 m,
- EG + DG (max. II) mit Pultdach: max. 5,50 m an der niedrigen Traufseite u. max. 9,50 m an der hohen Traufseite,
- EG + DG (max. II) mit gegeneinander höhenversetztem Pultdach: max. 5,50 m an der niedrigen Traufseite u. max. 7,50 m an der hohen Traufseite.

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

4. BAUWEISE

- 4.1 Für das gesamte Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO die geschlossene Bauweise festgelegt. Abweichend hiervon wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen die Grenzabstände gemäß den bauordnungsrechtlichen Regelungen einzuhalten sind.

Gebäudeanlagen von mehr als 50 m Länge sind zu staffeln bzw. zu gliedern.

- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Garagen, Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche möglich.
- 4.3 Terrassierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen zum natürlichen Gelände sind unzulässig.

- 4.4 Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

5. DÄCHER

- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können für Betriebsgebäude von Gewerbebetrieben (nach § 8, Abs. 2 BauNVO) Flachdächer und Satteldächer ausgeführt werden.
Die Dachneigungen hierfür betragen:
Flachdächer (FD): 5° - 10°
Satteldächer (SD): 15° - 20°
Pulldächer (PD): max. 15°
- 5.2 Für Wohngebäude (gemäß § 8, Abs. 3, S. 1 BauNVO) sind folgende Dachformen und Dachneigungen erlaubt:
Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer: 25° - 42°,
Pulldächer: 10° - 25°,
gegeneinander höhenversetzte Pulldächer: 20° - 35°, wobei beide Dachhälften dieselbe Dachneigung aufweisen müssen. Die zwischen den beiden Dachhälften entstehende senkrechte Außenwand darf höchstens eine Höhe von max. 1,75 m erreichen, muss mindestens jedoch eine Höhe von 1,00 m betragen, gemessen von Oberkante Dachhaut bis OK Dachhaut in der Ebene der Außenkante Außenwand.
- 5.3 Bei Garagen, Carports und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen bzw. -gebäuden sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 5° - 10° oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° bzw. Pulldächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig.
- 5.4 Dachaufbauten sind nur bei Wohngebäuden (nach § 8, Abs. 3, S. 1 BauNVO) zulässig. Fledermausgauben sind nicht zulässig. Dachgauben dürfen nicht übereinander angeordnet werden. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 5.5 Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten.
- 5.6 Die Dacheindeckung von Schrägdächern ist aus Dachziegeln, Betondachsteinen oder beschichteten Metallblechen herzustellen.
- 5.7 Die Dacheindeckung von Flachdächern ist aus beschichteten Metallblechen oder Kunststoff- bzw. Bitumendichtbahnen herzustellen.
- 5.8 Unbeschichtete Metaldächer sind generell (auch bei Flachdächern) unzulässig.
- 5.9 Dachflächen sind in folgendem Farbton zu gestalten:
ziegelrot bis rotbraun / dunkelgrau bis anthrazit / schwarz.
Andere Farbtöne sind unzulässig.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 6.1 Eine Grenzbebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich nicht zulässig; hier ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.
- 6.2 Vor Garagen und Carports mit direkter Ausfahrt zur Straße ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m (für PKW) bzw. 12 m (für LKW) auf dem Privatgrundstück einzuhalten.
- 6.3 Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise dürfen nicht errichtet werden.

7. EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE UND ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

- 7.1 Einfriedungen sind generell bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- 7.2 Sockelmauerwerk ist generell nicht zugelassen.
- 7.3 Die Abgrenzung privater Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum kann alternativ
 - ohne Einzäunung
 - mit Hecken (ausgenommen Thuja-Hecken)
 - mit Metallzäunen

hergestellt werden.

Im Bereich von Sichtflächen sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,80 m zu beschränken.

- 7.4 Abgrenzung privater Grundstücke untereinander:

wie unter Punkt 7.3 jedoch auch

- Maschendrahtzäune
- Holzlattenzäune
- Jägerzäune
- Gabionenwände

- 7.5 Alle Grundstücke sind verkehrstechnisch über die neu zu errichtenden Erschließungsstraßen von innerhalb des Plangebietes zu erschließen. Eine verkehrstechnische Erschließung von rückwärtigen Straßen, Wegen und öffentlichen Flächen aus ist untersagt.
- 7.6 Tore und Türen dürfen nicht zur öffentlichen Erschließungsstraße hin aufschlagen.
- 7.7 Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
- 7.8 Im Übrigen gelten die Festsetzungen der Gemeindeordnung über Einfriedungen und Gestaltung von Vorgärten in der jeweils gültigen Fassung.

8. BELEUCHTUNGS- & WERBEANLAGEN

Werbeanlagen dürfen bis in eine Höhe von max. 5 m und bis zu einer Größe von max. 15 m² errichtet werden.

9. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

Die erforderlichen Ausgleichsflächen/ -maßnahmen für die Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden über die Kostenerstattung nach §§ 135 a-c BauGB abgerechnet.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen/ -maßnahmen für Flächen von Erschließungsanlagen (öffentliche Straßen, Wege, Plätze, etc.) werden als beitragsfähiger Aufwand für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen über den Erschließungsbeitrag abgerechnet.

II. **GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

1. VERSIEGELUNG

Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Auf Privatgrundstücken sind Fußwege, Park- und Stellplätze, soweit sie versiegelt werden sollen, ausschließlich mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. weitfugiges Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurpflasterung etc.).

2. ANPFLANZUNGEN

2.1 Bei der Anlage geschlossener Pflanzungen und Hecken sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind an die potentielle natürliche Vegetation gebunden.

Für Gehölzpflanzungen sollte möglichst örtliches, genetisch aus dem Gebiet stammendes Pflanzmaterial verwendet werden.

2.2 Fremdländische Gehölze sind grundsätzlich nicht zulässig.

2.3 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Grünflächen ist in artentsprechender Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

2.4 Die nicht überbauten oder nicht befestigten Flächen eines Grundstückes sind zu begrünen und mit standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen.

Je 200 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Kleinbaum (Baum 3. Ordnung), je 100 m² eine Strauchgruppe zu pflanzen. Obstbaumarten sind ebenfalls zulässig.

2.5 Ortsrandbegrünung

Gemäß Planzeichnung ist auf Privatgrundstücken entlang der äußeren Umrandung des Plangebietes eine 2-reihige, 3,0 m breite Pflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen am Beispiel der nachstehenden Pflanzenliste auszuführen.

- 2.6 Die öffentlichen Grünstreifen sind, soweit hier Sickermulden vorgesehen sind, als Magerrasen anzulegen. Übrige, von Einbauten freie öffentliche Grünflächen entlang von Straßen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu begrünen.
- 2.7 Jeder Grundstückseigentümer hat einen Bepflanzungsplan zu erstellen.

3. SCHUTZGEBOT

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern.

4. ARTENAUSWAHLLISTE

Sträucher:

Crataegus monogyna	Weißdorn		
Corylus avellana	Haselnuss	Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Rainweide	Rubus idaeus	Himbeere
Rosa canina	Hundsrose	Rubus fruticosus	Brombeere
Rosa arvensis	Feldrose	Rosa spec.	Wildrose
Cornus mas	Kornelkirsche		

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Obstbäume, Wildobst	

Großkronige Bäume:

Tilia cordata	Winterlinde	Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Juglans regia	Walnuss	Betula pendula	Birke

Wandbegrünung:

Clematis vitalba	Waldrebe	Humulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus	Wilder Wein		

5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

5.1 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN AUF EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHEN

Zur Kompensation des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt werden folgende Maßnahmen getroffen:

a) Fl. 2054 Gemarkung Gerlachshausen:

Fl.Nr. 2054 Gemarkung Gerlachshausen hat insgesamt eine Größe von 12.730 m², ist in kommunalem Besitz, durch einen Pächter intensiv landwirtschaftlich genutzt und erhält am westlichen und nördlichen Rand entlang der angrenzenden Flurwege eine 5 m breite Hecke

mit umrandenden 3 m breiten Krautsaum. Die restliche Fläche des Flurstückes in Höhe von 9.951 m² verbleibt Ackerland.

Demnach entfallen folgende Anteile auf die jeweilige Kompensationsmaßnahme:

1.543 m² Krautsaum

1.237 m² Hecke

Die restliche Fläche des Flurstückes in Höhe von 9.951 m² verbleibt Ackerland.

b) Fl. 244 Gemarkung Gerlachshausen:

Fl.Nr. 244 Gemarkung Gerlachshausen ist in kommunalem Besitz, als Ackerland gewidmet, aktuell vom Pächter als Stilllegungsfläche genutzt und nach Rückgabe durch den Pächter ab Oktober 2025 wieder als intensiv genutzte Ackerfläche verfügbar. Sie erhält am östlichen Rand zunächst einen 5 m breiten Krautsaum, anschließend eine 5 m Breite Hecke und danach einen 5 m breiten Krautsaum. An der nördlichen Grenze verbleibt ein 4 m breiter Streifen als Zufahrt für Bewirtschaftungszwecke. Die restliche Fläche soll zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland aufgewertet werden.

Demnach entfallen folgende Anteile auf die jeweilige Kompensationsmaßnahme:

943 m² Grünland (Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „südwestdeutsches Bergland“)

202 m² Krautsaum (Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „südwestdeutsches Bergland“)

101 m² Hecke (Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1. „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“)

c) Fl. 249 Gemarkung Gerlachshausen:

Fl.Nr. 249 Gemarkung Gerlachshausen ist in kommunalem Besitz, als Grünland intensiv bewirtschaftet und im östlichen Bereich auf einer Teilfläche für artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen genutzt. Sie erhält ebenfalls am östlichen Rand zunächst einen 5 m breiten Krautsaum, anschließend eine 5 m Breite Hecke und danach einen 5 m breiten Krautsaum. An der südlichen Grenze verbleibt ein 5,51 m breiter Streifen, der in der östlichen Grundstücksecke über eine 4 m breite Anbindung an den bestehenden Wirtschaftsweg als Zufahrt für Bewirtschaftungszwecke dient. Im Westen befindet sich eine vorhandene Artenschutzmaßnahme. Die restliche Fläche soll zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland aufgewertet werden.

Demnach entfallen folgende Anteile auf die jeweilige Kompensationsmaßnahme:

774 m² Grünland (Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „südwestdeutsches Bergland“)

236 m² Krautsaum (Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 11 „südwestdeutsches Bergland“)

118 m² Hecke (Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1. „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken“)

5.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSFÄCHEN

Das Plangebiet stellt einen potentiellen Lebensraum für bodenbrütende Feldvögel (Feldlerchen und Rebhühner) dar. Im Zuge der durchgeführten Kartierungen wurde festgestellt, dass es sich beim Plangebiet um ein Teilrevier eines Rebhuhnpaars handelt.

Zur Kompensation des geplanten Eingriffs in den Lebensraum des Rebhuhns werden folgende Maßnahmen getroffen:

Auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 280 Gemarkung Düllstadt mit einer Größe von 50 m x 200 m (= 1,0 ha) werden auf einem Streifen mit 20 m Breite Getreide mit doppeltem Saatreihenabstand, auf einem weiteren Streifen mit 20 m Breite Luzerne bzw. Sommergetreide sowie zusätzlich ein Blühstreifen / Blühbrache entlang des Flurweges mit 10 m Breite angeordnet.

Blühstreifen / Blühbrache:

auf 50 % der Fläche sind zwei- bis dreijährige Blühbrachen unter Verwendung einer autochthonen Saadmischung in reduzierter Saaddichte anzulegen, die andere Hälfte als Ackerbrache aus Selbstbegrünung. Von beiden Flächen sind jährlich 50 % umzubrechen und neu anzusäen bzw. Aufkommen zu lassen. Die anderen 50 % bleiben über den Herbst und Winter bis zum Sommer stehen. Abmulchen und Umbruch der Flächen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit ab 01.09 bis 29. Februar. Kein Einsatz von Pestiziden oder Dünger.

Getreide / Luzerne / Sommergetreide:

Es sind Luzerne (mit Untersaat Sommergetreide), Getreide (doppelter Saatreihenabstand oder um die Hälfte geringere Saaddichte) sowie ein- bis dreijährige Blühbrachen im Wechsel anzulegen. Blühbrachen können auf mageren Böden auch durch Selbstbegrünung entstehen. Jährlich wechselnde Ackerbrache oder Blühbrache aus einer autochthonen Saadmischung auf 33 % der Fläche. Ernte und/oder Mahd erst ab Ende Juli, Umbruch der Ackerbrache / Blühbrache jährlich zu Hälfte ab 01.09. Die Maßnahmen auf den Streifen können durchrotieren. Ungeeignet sind Raps und Mais.

Grundsätzlich gilt:

Mechanische Unkrautbekämpfung ist auf diesen Flächen zu unterlassen, ebenso Bodenbearbeitung während der Brutzeit der Feldvögel von März bis Juli. Der Einsatz von Bioziden ist einzuschränken oder zu unterlassen.

III. HINWEISE

1. ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im qualifizierten Mischsystem.

Häusliches Schmutzwasser und Regenwasser von schädlich verunreinigten Flächen (Straßen- & Hofflächen) ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Der Anschluss des geplanten Mischwasserkanals erfolgt an die vorhandenen Mischwasserkanalisation im bestehenden Gewerbegebiet. Die Verarbeitung und Reinigung erfolgt in der Kläranlage des Zweckverbandes für Abwasserbeseitigung Schwarzscher Becken.

Das Oberflächenwasser von nicht schädlich verunreinigten Flächen (Dachflächen) ist über Regenwasserkanäle oder direkt in neu zu errichtende Entwässerungsgräben abzuleiten.

Die weitere Ableitung erfolgt über bestehende Entwässerungsgräben in einen bestehenden Regenrückhalteteich mit Ablauf in den Silberbach.

Unter Beachtung der Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 mit Änderungen vom 22.07.2014 kann erlaubnisfrei Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden.

Niederschlagswasser von Dachflächen kann

- a) zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden oder
- b) versickert werden, sofern eine Versickerung nach NWFreiV erlaubnisfrei zulässig ist.

Zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers können entsprechend der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen angelegt werden mit einem Überlauf zum Regenwasserkanal bzw. zum Oberflächengraben.

Bei einer darüberhinausgehenden Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist eine Befreiung vom Benutzungszwang der Wasserabgabesatzung des Markt Schwarzach am Main in der derzeit gültigen Fassung zu beantragen.

Anfallendes Fremdwasser (Drän-, Quell-, Hangdruck-, Schicht- und Oberflächenwasser) darf nicht dem Mischwasserkanal zugeführt werden und ist in den Regenwasserkanal bzw. das Regenwassernetz / Entwässerungsgrabensystem einzuleiten.

Das Wasser der entlang des Gewerbegebietes angrenzenden Felddrainagen wird von dem rings um das Gewerbegebiet herum verlaufenden Grabensystem aufgenommen.

Auf Flächen, die in den Regenwasserkanal bzw. das Entwässerungsgrabensystem entwässern, darf nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden.

Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen entsprechend der Entwässerungssatzung des Markt Schwarzach am Main durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.

2. BAUGESUCHE

Baugesuche sind mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen.

3. BODENDENKMÄLER

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde, beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Bamberg, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG) sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

4. SOLAR-/PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Im Plangebiet sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (ausschließlich) auf Dachflächen zugelassen. Diese dürfen lediglich auf Flachdächern aufgeständert werden, auf allen anderen zulässigen Dachformen sind sie dachflächengleich herzustellen. Zudem sind durch Sonneneinstrahlung hervorgerufene Blendwirkungen von PV-Anlagen für die Verkehrsteilnehmer auf der nahe gelegenen Kreisstraße KT 11 zu verhindern.

5. MÜLLABFUHR

Damit die ordnungsgemäße Abholung des anfallenden Hausmülls gewährleistet ist, haben die Bewohner der Grundstücke ihre Mülleimer am Leerungstag an den Erschließungsstraßen bereitzustellen. Des Weiteren sind auf den Grundstücken ausreichend bemessene Einrichtungen und Flächen für die Abfallsammelbehälter bereitzustellen.

6. EMISSIONEN

Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche Belästigungen jeglicher Art (z. B. Gülledüngung und Pflanzenschutzmaßnahmen) durch Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu dulden sind.

7. BELEUCHTUNGS- & WERBEANLAGEN

Beleuchtungs- & Werbeanlagen müssen so erstellt werden, dass Verkehrsteilnehmer auf der nahe gelegenen Bundesautobahn A3 nicht geblendet oder abgelenkt werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des dortigen Verkehrs dürfen nicht gefährdet werden.

8. LÄRMIMMISSIONEN

Lärmschutz ist durch entsprechende Bauweise (siehe DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) sicherzustellen.

9. BODENSCHUTZ

Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG zu verständigen.

10. GRUND- & TRINKWASSERSCHUTZ

Nach § 5 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden und eine sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu berücksichtigen.

11. SONSTIGES

Beim Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Werden Hinweise angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

IV. **EMPFEHLUNGEN**

1. STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

- 1.1 Für freistehende Garagen sollte die Dachform und die Dachneigung in Anlehnung an das Hauptgebäude gewählt werden.
- 1.2 Haupt- und Nebengebäude, die baulich miteinander verbunden sind, sollten hinsichtlich der Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Putz, Farben- und Materialwahl gegenseitig angepasst werden.
- 1.3 Nebeneinander liegende grenzbebaute Garagen benachbarter Grundstücke sollten möglichst im Baustil zueinander passen (gleiche Dachneigung, gleiche Firstrichtung, gleiche Traufausbildung).

2. FASSADEN

- 2.1 Für die Farbgebung sollten primäre bzw. grelle/leuchtende, fernwirkende Farben vermieden werden. Helle, warme Erdtöne oder Weißtöne sind zu bevorzugen.

3. NIEDRIGENERGIESTANDARD

Für die Planung der Gebäude sollten Null- oder Niedrigenergiestandards in Erwägung gezogen werden.

4. INSTALLATIONEN

Bei den Installationen sollten wassersparende Armaturen eingesetzt werden.

5. DACH- & FASSADENBEGRÜNUNG

Es wird angeregt, Flachdach- & Fassadenflächen zu begrünen.