

Stadt Scheinfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gründleinsmühle"

Textliche Festsetzungen

Stand: 18.02.2021 – Entwurf -

**Architekten für Stadtplanung**

■ **Konrad und Burger**

Am Rosengarten 2, 97337 Dettelbach  
fon 09324/980818, e-mail [info@konradundburger.de](mailto:info@konradundburger.de)

**arc.grün** | landschaftsarchitekten.stadtplaner

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m § 9 Abs. 2 BauGB

#### 1.1 Sondergebiet „SO - Mühlenbetrieb“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Getreidemühlen, Futtermühlen, Verarbeitung von Leguminosen mit den zugehörigen Lagereinrichtungen und Büroflächen zur Betriebsführung und Handel
- Fabrikverkauf der Getreidemühlen, Futtermühlen
- die zugehörigen sonstigen Betriebsflächen.

#### 1.2 Es sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO

#### 2.1 Es ist eine maximale GRZ von 0,4 zulässig.

#### 2.2 Die GRZ darf durch Flächen für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zum Maß von 0,9 überschritten werden.

#### 2.3 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen. In überbaubaren Flächen ohne gesonderte Festsetzung ist eine maximale Gebäudehöhe von 15 Metern zulässig.

#### 2.3.1 Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhe des dem jeweiligen Gebäude(-abschnitt) am nächsten gelegenen Abschnitt der Erschließungsstraße („Oberlaimbach“)

#### 2.4 Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Schnittpunkt der Dachhaut mit sich selbst, bzw. mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes. Ist ein Dach nicht vorhanden gilt die Oberkante des höchsten Behälters oder falls höher gelegen, die höchste begehbare Ebene entsprechend.

### 3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der der Tiefe der Abstandsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

#### 3.1 Die Regeltiefe der Abstandsfläche beträgt 0,20 H

#### 3.2 Zwischen Betriebsgebäuden und Teilen von Betriebsgebäuden, die keine Büroflächen enthalten, die zu den entsprechenden Abstandsflächen hin notwendige Fenster aufweisen, genügt eine Abstandsfläche von 2 x 2,5 Metern.

#### 3.3 Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der auf dem Grundstück arbeitenden Menschen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz müssen gewährleistet sein.

### 4. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, bauliche und technische Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Hochwasserschäden § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) und c) BauGB

#### 4.1 In der im Plan nachrichtlich übernommenen Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (festgesetztes Überschwemmungsgebiet)

- muss für jede Baumaßnahme der umfangs-, funktions- und zeitgleiche Ausgleich des Retentionsraumverlustes sichergestellt werden,
- müssen bei allen Baumaßnahmen die statischen Erfordernisse (Standicherheit) für den Hochwasserfall HQ100 (z. B. Strömungsdruck, Wasserdruck, Eisdruck) beachtet werden.

- muss bei allen Baumaßnahmen Vorsorge getroffen werden, dass durch ein Hochwasser bis mindestens HQ 100 keine Hochwasser- und Feuchteschäden am Gebäude entstehen. Die Unterkante von Bauwerksöffnungen muss mindestens auf einer Höhe von 298,45 m ü. NN liegen. Bei Ausnahmen hiervon ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass hochwasserempfindliche Anlagen und Waren vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt sind.
  - sind abflussbehindernden Maßnahmen wie Mauern, Hecken und Einzäunungen nicht zulässig. Ausgenommen sind einzelne hochstämmige Bäume und sog. Drahtosen (Einzelschutz von Gehölzpflanzungen).
- 4.2 Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist über eine geeignete Versickerungsanlage (soweit erforderlich) zu versickern. Alternativ sind Stellplatzanlagen, Fahrgassen und Lagerplätze, auf denen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (Fugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotter).
- 4.3 Lager- und Nutzflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert und gelagert werden bzw. auf denen mit diesen Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen.
- 4.4 Stark verschmutztes Oberflächenwasser von Lager- und Nutzflächen, auf denen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht, ist separat zu sammeln und zu behandeln. Über die detaillierte Ausführung ist im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu entscheiden.

## **5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB**

- 5.1 Im Plangebiet ist die Auffüllung des ehemaligen Mühlengrabens bis zum Niveau des bestehenden Geländes zulässig. Das im wasserrechtlichen Antrag (Genehmigung vom 16.06.2020) beantragte Auffüllvolumen von 888 m<sup>3</sup> darf nicht überschritten werden.
- 5.2 Im Plangebiet sind die zum umfangs-, funktions- und zeitgleichen Ausgleich des Retentionsraumverlustes durch die Auffüllung des ehemaligen Mühlengrabens sowie die geplanten Gebäude und Anlagen erforderlichen Abgrabungen zulässig.

## **6. Grünordnung, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)**

- 6.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen zu entwickeln, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.2 Die als Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- 6.3 Je 1500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaumhochstamm anzupflanzen.
- 6.4 Es sind standortgerechte Laubbaumarten oder -sorten zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Zur Verwendung empfohlene Arten sind in den textlichen Hinweisen (IV. Pflanzlisten) genannt.
- 6.5 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
- Laubbaumhochstamm, 3 xv, Stammumfang 16 - 18 cm
- Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der DIN 18916.
- 6.6 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum eine offene Baumscheibe von mind. 12 m<sup>2</sup> oder eine Pflanzgrube mit einem durchwurzelbaren Volumen von mind. 12 m<sup>3</sup> (gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen“ – aktuelle Ausgabe) herzustellen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen vor Beschädigungen durch Anfahren oder Überfahren dauerhaft zu schützen.

6.7 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb von einem Jahr nach Baufertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

## **7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB)**

Als Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind festgesetzt:

7.1 Ausgleichsfläche A1: Entwicklung von extensiven, artenreichen Feuchtwiesen (1.458 m<sup>2</sup>)

Anlage:

- Ansaat mit standortgemäßem, autochthonem Saatgut

Pflege:

- zweischürige Mahd (erste Mahd ab 15.06., zweite Mahd ab 01.09.) mit Mähgutabfuhr
- Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

7.2 Ausgleichsfläche A2: Erhalt und Entwicklung von Saumstreifen zur Förderung von Rote-Liste-Arten (608 m<sup>2</sup>)

Pflege:

- einschürige Mahd ab 15.09. mit Mähgutabfuhr
- Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

7.3 Ausgleichsfläche A3: Entwicklung von extensivem, artenreichen Grünland (3.858 m<sup>2</sup>)

Pflege:

- Pflege durch zweischürige Mahd (erste Mahd ab 15.06., zweite Mahd ab 01.09.) mit Mähgutabfuhr
- Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

7.4 Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn umzusetzen.

7.5 Die Einfriedung der Ausgleichsflächen ist unzulässig.

7.6 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege der Ausgleichsfläche obliegt dem Grundstückseigentümer.

## **II. FESTSETZUNGEN NACH DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG**

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO**

1.1 Dachformen

Es sind nur Flachdächer und symmetrische Satteldächer zulässig.

1.2 Dachdeckung

1.2.1 Für Dächer mit über 25 Grad Neigung sind nur Dachziegel und Dachsteine zulässig. Für Dächer unter 25 Grad Neigung sind auch andere Deckungsmaterialien zulässig.

1.2.2 Für Dächer mit über 25 Grad Neigung sind nur rote bis braune Farbtöne zulässig. Für Dächer unter 25 Grad Neigung sind auch grauen Farbtöne zulässig.

1.2.3 Glasierte Ziegel und Dachsteine und andere glänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Glas nicht zulässig.

1.3 Solaranlagen  
Solaranlagen als Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren (Solarthermieanlagen) sind auf Dächern mit über 15 Grad Neigung nur in paralleler Montage zur Dachfläche (Auf-Dach- und In-Dach-Montage) zulässig. Auf flachgeneigten Dächern und Flachdächern sind auch aufgeständerte Anlagen zulässig.

1.4 Wandflächen  
Grelle Farbgestaltungen sind unzulässig.

## **2. Beleuchtungs- und Werbeanlagen Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 2 BayBO**

2.1 Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

2.2 Werbeanlagen sind nur auf Außenwandflächen und isoliert vom Gebäude in Form von Fahnenmasten zulässig.

2.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe zulässig.

2.4 Es sind maximal drei Fahnenmaste zulässig. Fahnenmaste sind bis zu einer Höhe von max. 8,0 m zulässig. Die Fläche einzelner Fahnen darf maximal 7,5 m<sup>2</sup> betragen.

2.5 Werbeanlagen am Ort der Leistung müssen folgende weitere Maßgaben erfüllen:

2.6 Die Werbeanlagen dürfen in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen der StVO führen.

2.7 Zur Bundesstraße hin darf von den Werbeanlagen keine Blendgefahr ausgehen.

2.8 Die Werbeanlagen sind sturmsicher zu installieren.

## **III. HINWEISE**

### **1. Im Überschwemmungsgebiet gelegene Teilfläche**

#### Entschädigung

Aufgrund der ausnahmsweisen Zulassung des Baugebietes im Überschwemmungsbe- reich des Laimbachs und der Bibart können für eventuelle Schäden durch Hochwasser, Eisgang oder dgl. generell keine Schadensersatzansprüche gegen den Freistaat Bayern oder die Stadt Scheinfeld geltend gemacht werden.

#### Ablagern von Gegenständen

Im Überschwemmungsgebiet ist in den unter dem hundertjährigen Hochwasser- Niveau gelegenen Bereichen das Ablagern von Gegenständen (insbesondere auch von wassergefährdenden Stoffen) unzulässig.

#### Wassergefährdende Stoffe

Wassergefährdende Stoffe sind so zu lagern, dass sie nicht abgeschwemmt oder frei- gesetzt werden können und auch nicht auf andere Weise in das Gewässer oder eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können.

### **2. Überschwemmungen über HQ100**

Es können auch Hochwasserereignisse eintreten, die das Niveau des hundertjährigen Hochwassers (HQ100) überschreiten. Grundstückseigentümer im Einzugsgebiet von Laimbach und Bibart, auch über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet hinaus, müssen sich eigenständig über das jeweilige Hochwasserereignis informieren.

### **3. Artenschutz**

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind folgende jahreszeitliche Beschränkungen und Vorgaben zu beachten:

- Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit von Anfang Ok- tober bis Ende Februar durchzuführen. (§39 Abs. 5 BNatSchG)

- Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Baumaßnahmen während der Brutzeit (März bis September) sind nur durchzuführen, wenn durch fachkundiges Personal ausgeschlossen werden kann, dass aktive Brutplätze betroffen sind.
- Installation von Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten (2 SCHWEGLER Sperlingskoloniekästen) an Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches und Installation von Nisthilfen für nischenbrütende Vogelarten (2 Halbhöhlen) an 2 Bäumen außerhalb des Geltungsbereiches auf Flurstück 192 nördlich angrenzend an den Geltungsbereich.
- Im Jahr vor Baubeginn sind die Ampferpflanzen im Eingriffsbereich Ende September auf ein Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters hin zu untersuchen (Eier, Raupen, Puppen, Fraßspuren). Sofern Entwicklungsstadien festgestellt werden, sind die betroffenen Ampferpflanzen auszugraben, innerhalb der Ausgleichsfläche A1 wieder einzupflanzen und bis zum Ende der Entwicklungszeit des Falters zu erhalten. Werden keine Hinweise auf ein Vorkommen des Großen Feuerfalters festgestellt, kann das Baufeld geräumt werden. Ein Auflaufen von Ampferpflanzen bis Baubeginn ist durch Anlage und Erhalt einer Schwarzbrache vor Mai des Folgejahres zu verhindern.

#### **4. Denkmalschutz**

Auf die Geltung der Art. 4 bis 6 DSchG wird verwiesen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

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.

#### **5. Bodenschutz, Grundwasserschutz**

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Mieten mit einjährigen Pflanzen anzusäen.

Nicht benötigter Mutterboden ist möglichst den heimischen Landwirten zur Bodenverbesserung ggf. gegen Entgelt zu überlassen.

In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach der Baumaßnahme wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert.

#### **6. Schutzabstände**

Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten. Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen, z.B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperren etc. (vgl. Merk-

blatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).

**7. DIN 18920**

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 zu beachten.

**IV. PFLANZLISTEN**

Esche, Spitzahorn, Winterlinde, Traubenkirsche, Hainbuche, Vogelkirsche.