

Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch die Art. 1 und 2 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6), der **BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) und der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:
 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.
 Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gewerbebetriebe mit ausschließlich Lager- oder Kfz-Abstellfläche unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zugelassen. Sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Wandhöhe wird mit maximal 10,0 m festgesetzt.
 Die Wandhöhe darf bei Errichtung von Fotovoltaikanlagen um 1,0 m erhöht werden.

Bezugspunkt

Die Bezugspunkte werden wie folgt festgesetzt.

Fl. Nr. 9402 179,80 mÜNNH
 Fl. Nr. 9403 184,50 mÜNNH

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird mit 2,4 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

a Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
 Bei der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der Baugrenzen sind Hochregallager, Lager- und Abstellflächen, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

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

— Straßenbegrenzungslinie
 ■ Straßenverkehrsflächen

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Öffentliche Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25 und Abs. 1a Abs. 3 BauGB)

6.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Zur Eingrünung und als Übergang in die freie Feldflur ist die festgesetzte Grünfläche mit Sträuchern gemäß Artenliste 2 und 3 in Einzel- oder Gruppenpflanzung locker zu bepflanzen. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. In Anwendung des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist ausschließlich Pflanzgut nicht gebietsfremder Herkunft zu verwenden.

Für den Unterwuchs ist eine artenreiche Blütmischung autochthoner Herkunft zu verwenden. Die Mischung sollte zu 50 % aus Gräsern (Leitarten *Festuca rubra*, *Poa angustifolia*, *Cynosurus cristatus*) und zu 50 % aus Blumen (Leitarten *Centaurea jacea*, *Leucanthemum vulgare*, *Agrimonia eupatoria*, *Sanguisorba minor*, *Centaurea cyanus*) bestehen. Die Ansaatzstärke liegt bei 3 g/m² (30 kg/ha). Die Blühfläche kann nach Bedarf zwei- bis dreimal im Jahr gemäht werden.

6.2 Grundstücksfreiflächen

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind zu bepflanzen. Es gilt: 1 Baum gem. Artenliste 1 / 100 m², 1 frei wachsender Strauch gem. Artenliste 2 und 3 / 25 m².

6.3 Oberflächenbefestigung

Gehwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weifugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster).

6.4 Begrünung von baulichen Anlagen

Fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m² sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen entsprechend Artenliste 4 flächig und dauerhaft zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

6.5 Pflanzenvorschlagsliste

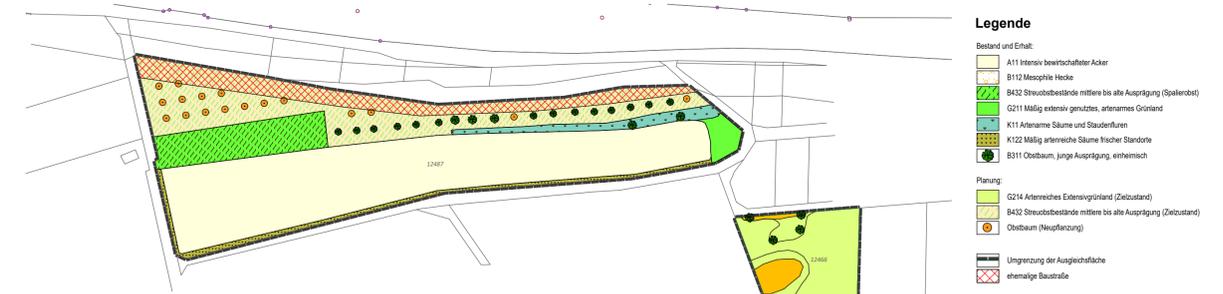
- Artenliste 1 Laubbäume** (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20
- Acer campestre (Waldahorn)
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Aesculus x carnea (Rotblühende Kastanie)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Corylus colurna (Baumhasel)
 - Crataegus spec. (Weißdorn)
 - Fraxinus angustifolia (Schmalblättrige Esche)
 - Fraxinus excelsior (Esche)
 - Fraxinus ornus (Büchsenesche)
 - Malus div. spec. (Apfel, Zierapfel)
 - Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
 - Prunus div. spec. (Kirsche, Pflaume)
 - Quercus petraea (Taubeneiche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
- Artenliste 2 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v., 100-150
- Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Cornus sanguinea (Hartriegele)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
 - Fraxinus excelsior (Esche)
 - Loncera xylosteum (Heckenkirsche)
 - Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
 - Rosa glauca (Hechtrose)
 - Rosa rubiginosa (Weinrose)
 - Sambucus nigra (Holunder)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Artenliste 3 Blütensträucher:** Pflanzqualität Topfballen 2 x v., 60-100 m
- Buddleja davidii (Sommerflieder)
 - Berberis julianae (Berberitze)
 - Deutzia div. spec. (Deutzie)
 - Forsythia div. spec. (Forsythie)
 - Ribes aureum (Goldjohannisbeere)
 - Ribes sanguineum (Blutjohannisbeere)
 - Spiraea div. spec. (Spiree)
 - Syringa div. spec. (Flieder)
 - Wiegelia div. spec. (Wiegelia)
 - Viburnum div. spec. (Schneeball)
- Artenliste 4 Kletterpflanzen:** Pflanzqualität Topfballen 2 x v., 60-100 m
- Clematis vitalba (Waldrebe)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Humulus lupulus (Wilder Hopfen)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Loncera xylosteum (Heckenkirsche)
 - Partenocissus spec. (Wilder Wein)
 - Vitis vinifera (Wein)

6.6 Maßnahmen zum Artenschutz und zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

6.6.1 Vermeidungsmaßnahmen zum schonenden Umgang mit Boden und Wasser

VB 1 Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden
 Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungsseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll. Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Miesthöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete).

VB 2 Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte
 Die Umlagerungsseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz - stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden - dürfen nicht ausgebaut



Aussgleichsfläche Planung M 1:2.000

und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.

VB 3 Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase
 Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt - z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe - oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.

VB 4 Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase
 Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Besonders im Bereich der Ackerfläche ist größte Sorgfalt auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen zu legen. Bei den Baumaßnahmen ist in diesem Areal strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.

VB 5 Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)
 Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 1).

VB 6 Verringerung baubedingter Staubeentwicklung
 Bei anhaltender Trockenheit in der Bauphase ist darauf zu achten, dass die baubedingte Staubebelastung für angrenzende Wohngebiete durch Befuchtung des Bodenmaterials und der Baustraßen geringgehalten wird.

6.6.2 Vorkehrungen, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern

V 01 Bauzeitenbeschränkung
 Notwendige Rückschnitts-, Fall- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

V 02 Kontrolle von Baumhöhlen auf Besatz vor Baubeginn
 Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor Fällen der Bäume sind diese durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen. Da die potenziellen Quartiere nicht wintergeeignet sind, müssen außerhalb der Wochenstubezeit keine weiteren Vorkehrungen getroffen werden.

V 03 Ökologische Baubegleitung
 Durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung soll sichergestellt werden, dass das Töten von einzelnen Individuen der streng geschützten Zauneichide, falls diese das Plangebiet aufsuchen, vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. aufgefundenen Tiere sind in geeignete Bereiche in der näheren Umgebung umzusetzen. Die Maßnahme ist für die UNB zu dokumentieren. Das Gleiche gilt für besonders geschützte und/oder gefährdete Tierarten (z.B. Waldeichide, Igel), die potentiell im Plangebiet vorkommen.

V 04 Baumschutz
 Der vorhandene gesunde Baumbestand ist möglichst zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch eine Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltene Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt insbesondere auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

6.6.3 Weitere Maßnahmen im Sinne des allgemeinen Artenschutzes

E 01 Vermeidung von Lichtimmissionen
 Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf-lampen) mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

E 02 Regionales Saatgut
 Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

Kompensationsmaßnahmen
 Als Kompensation für die zwei verloren gehenden Baumhöhlen sind an geeigneten Standorten im Plangebiet drei Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter und drei künstliche Sommerquartiere für Fledermäuse zu installieren. Die Kunsthöhlen und Nisthilfen sind dauerhaft zu unterhalten. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde in einem Bericht vorzulegen.

6.7 zugeordnete Ausgleichsflächen
 Der naturschutzrechtliche Ausgleich von 40.959 Wertpunkten wird in der Gemarkung Laufach wie folgt erbracht.

6.7.1 Flurstück 12487
 Pflanzung von 17 Obstbäumen, Nachsaat der ehemaligen Baustraße und Pflege und Nutzung als Streuobstbestandes

6.7.2 Flurstück 12466
 Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes durch Beweidung

6.7.3 Die konkrete Umsetzung der Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Umweltberichtes mit integrierter Grünordnung des Ingenieurbüros für Umweltplanung vom 25.04.2023, der integraler Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

7. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

7.1 70% der nutzbaren Dachfläche von Gebäuden sind zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie mit einer Photovoltaikanlage auszustatten.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)
 8.1 Emissionskontingente
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{Ex} weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L _{Ex} in dB(A) pro m ²	Tag	Nacht
Gewerbegebiet		65	50

9. Sonstige Planzeichen
 9.1 Geländeveränderungen
 Geländeveränderungen zur Herstellung eines ebenen Grundstücks sind wie folgt zulässig:

- Auffüllungen und Abgrabungen in Form von Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher bis jeweils 4,0 m Höhe oder
- Stützwände bis zu einer Höhe von 2,0 m, jedoch nur innerhalb der Baugrenzen. Es sind auch mehrere Stützwände hintereinander zulässig. Deren Abstand untereinander sowie zur Grundstücksgrenze muss mindestens 3,0 m betragen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Bay BO)

1. Einfriedungen
 Es sind nur offene Einfriedungen, wie z.B. Stabgitter- und Maschendrahtzäune zulässig. Die maximal zulässige Höhe über Gelände beträgt 2,0 m.

2. Werbeanlagen
 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Unzulässig sind:
 Leuchtreklame, Werbung über Dach und Werbung auf Pylonen

C. Hinweise

1. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege (Art. 8 DSchG)
 Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmal-schutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde zu melden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal-schutz-behörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Kampfmittel
 Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

3. Schichtenwasser
 Gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtenwasser sind bei den einzelnen Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und das anfallende Wasser gesondert abzuleiten.

4. Oberflächenwasser
 Aufgrund der Hanglage ist, insbesondere bei Starkregenereignissen, mit wild abfließendem Wasser zu rechnen.

4.1 Deshalb sollten Gebäude bis mind. 25 cm über der Geländeoberkante so gestaltet werden, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Des Weiteren sind, um Schäden zu vermeiden, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellergangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

4.2 Zwischen Punkt A und B ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein bis zu 30 cm hoher Wall anzulegen, um das von oberhalb kommende Oberflächenwasser abzufangen und auf der Grünfläche über die belebte Oberbodenzone versickern zu können.

5. Niederschlagswasserentsorgung
 5.1 Die Einleitmenge des auf dem Gewerbegrundstück aufgefangenen Niederschlagswassers darf 6,9 l/s je ha Grundstücksfläche nicht überschreiten.

5.2 Der Nachweis, ob eine Behandlung des Niederschlagswassers für die Grundstücks-entwässerung erforderlich ist, hat nach dem Arbeitsblatt DWA-A 102 zu erfolgen.

5.3 Es sind nur Anschlüsse mit einer ausreichenden und fachgerechten Rückstausicherung zugelassen.

6. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

7. Immissionen
 7.1 Schalltechnische Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Gewerbegebiete
 Tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) 65 dB(A)
 Nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) 50 dB(A)
 Das Gebiet liegt gemäß DIN 4109 im Lärmpegelbereich IV.

7.2 Straßenverkehr
 Auf die von der Bundesstraße 26 auf die Gewerbe- und Industrieflächen einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm wird hingewiesen. Der Bauwerber hat für eine schutzbedürftige Nutzung nach der VLärmSchR 1997 innerhalb des Geltungsbereiches dieses Industriegebietes geeignete Maßnahmen gegen Immissionen, die von der Bundesstraße auf sein Baugrundstück wirken, auf eigene Kosten zu treffen.

7.3 Schienenverkehr
 Entsicherungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG wegen der durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen

entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.), der Belästigung, die durch Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper entstehen z. B. wenn mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird und zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Typhone oder Signalhörner benutzt werden, können nicht geltend gemacht werden, da die Bahnhlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

8. Freiflächenplan
 Zum Nachweis der Einhaltung der gründerungsplanerischen Regelungen ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengehaltungsplan mit Kostenschätzung und Schnittzeichnungen vorzulegen, der die Festsetzungen des Bebauungsplans umsetzt. Zur Sicherung und Durchsetzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.

9. Plangrundlage
 Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Mai 2022“.

10. Sonstiges
 Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Laufach Süd - Erweiterung“ ersetzt den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Laufach Süd“ innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig.

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- Höhenlinien auf Grundlage von Befliegungsdaten
- Bestandshöhen

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Baubeschränkungszone
 20 kV - Mittelspannungsfreileitung der Bayerwerk Netz GmbH mit Baubeschränkungszone beiderseits der Leitungssache
 20 kV - Mittelspannungserdkabel der Bayerwerk Netz GmbH mit Baubeschränkungszone beiderseits der Leitungssache

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Laufach für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Laufach Süd - Erweiterung“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.07.2022 gefasst. Der Beschluss wurde am ____2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.08.2022 bis einschließlich 12.09.2022. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 24.04.2023 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2023 bis einschließlich 07.08.2023 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Laufach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____2023 den Bebauungs- und Grünordnungsplan des „Laufach Süd - Erweiterung“ in der Fassung vom ____2023 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Friedrich Fleckenstein
 Erster Bürgermeister

Gemeinde Laufach, ____2023

Friedrich Fleckenstein
 Erster Bürgermeister

Gemeinde Laufach, ____2023

Friedrich Fleckenstein
 Erster Bürgermeister

Gemeinde Laufach, ____2023

GEMEINDE LAUFACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

Bebauungs- und Grünordnungsplan
 "Laufach Süd - Erweiterung"

Datum: 24.04.2023 **M 1:1.000**



PLANER
FM

STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
 Telefon 06021 411198
 E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de