



TEXTTEIL:

A Festsetzungen

A 1 Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

a Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gilt der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), bestehend aus

- Betriebsbeschreibung VEP (Riedelbau GmbH & Co. KG)
- Schallschuttsches Gutachten (Auktor Ingenieur GmbH)
- VEP I Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan
- VEP II Halle 1, Halle 2, Erd- und Obergeschoss
- VEP III Halle 1, Halle 2, Ansichten und Schnitte
- VEP IV Überdachungen 1 und 2, Grundriss und Schnitt
- VEP V Ansichtsperspektiven Halle 1 und 2

als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

b Zur inneren Durchgrünung des Vorhabenbereichs sind mindestens 20 heimische Laubbäume 1. Ordnung (Hochstämmle 3 x verpflanzt, STU 16-18) nach freier Standortwahl anzupflanzen. Hierbei ist für einen heimischen Laubbaum 1. Ordnung eine Fläche von 100 m² bereit zu stellen, die noch zusätzlich mit Sträuchern zu bepflanzen ist.

Vorhandene Laubbäume 1. Ordnung mit oder ohne Strauchunterwuchs sowie Gehölzkomplexe mit Bäumen 2. Ordnung mit jeweils 100 m² Fläche, die als Bestand erhalten werden, können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

c Auf der privaten Grünfläche O1, gleichzeitig Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist eine Ortsrandeingeung, bestehend aus einer 1- bis 4-reihigen landschaftlichen Hecke mit Bäumen und Sträuchern gemäß dem Pflanzschema der Anlage 3 der Begründung herzustellen.

d Auf der privaten Grünfläche O2, gleichzeitig Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist eine Ortsrandeingeung, bestehend aus einer landschaftlichen 1- bis 4-reihigen Hecke mit Bäumen und Sträuchern gemäß dem Pflanzschema der Anlage 4 der Begründung herzustellen.

e Zum Schutz des benachbarten allgemeinen Wohngebietes der Gemeinde Bergheimfeld vor schädlichen Lärmemissionen der Planstraße A ist an der in der Planstraße A besonders gekennzeichneten Stelle als zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Schallschutzwand zu errichten, sobald die Funktion der Planstraße A dadurch gefährdet wird, dass über diese nicht ausschließlich die Erschließung des im Vorhaben- und Erschließungsvorhaben festgelegten Vorhabens erfolgt oder nordöstlich der Planstraße A neue lärmimmissionsrelevante Nutzungen entstehen.

Die erforderliche Beschaffenheit der Wand ist immissionschutzfachlich nachzuweisen. Sie hat die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) nach Tabelle 3/2 für das südwestlich angrenzende allgemeine Wohngebiet mit einem Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht sicherzustellen.

A 2 Bereich einzelner einbezogener Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB – Eingrünung

a Auf der privaten Randeingeungsfläche R1 (Ostseite), gleichzeitig Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist der gesamte Heckenaufwuchs mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten bzw. gemäß dem Pflanzschema der Anlage 5 der Begründung zu ergänzen.

b Auf der privaten Randeingeungsfläche R2 (Nord- und nördliche Westseite), gleichzeitig Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist die gesamte Heckenaufwuchs mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Lücken in der Heckenabwicklung von mehr als 8 m mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß dem Pflanzschema der Anlage 5 der Begründung zu schließen.

c Auf der privaten Randeingeungsfläche R3 (Westseite), gleichzeitig Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist entlang der westlichen Fassade der Gebäudefront der vorhandenen lückige Gehölzbestand zu erhalten und nur beim Hin- und Herbewegen in den vorbestimmten Weg passend einzukürzen. Im Bereich der Gehölzblöcke sind die Gebäudefassaden mit wildem Wein und Efeu zu begrünen.

d Auf der privaten Randeingeungsfläche R4 (Südseite), gleichzeitig Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist eine Hecke mit Bäumen und Sträuchern gemäß dem Pflanzschema der Anlage 5 der Begründung herzustellen. Die 20 kv-Stromkabel mit beidseitigem Schutzbereich ist zu beachten (siehe Hinweise, Ziffer C 1b).

e Auf den privaten Grünbestandsflächen G, gleichzeitig Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ist der gesamte Baum-Hecken- und Gehölzaufwuchs zu erhalten.

f Werden Einfriedungen errichtet, so sind diese nach innen hinter die Randeingeungen R1 bis R4 zurückzusetzen.

g **Ausgleichsfläche**

Zum Ausgleich der im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird die Ausgleichsfläche A einschließlich darauf zu ergreifender Maßnahmen gemäß Anlage 6 der Begründung (Gestaltungssplan mit Kurzerläuterung) festgesetzt. Die Biotope prägenden Pflegemaßnahmen auf der neu gestalteten Ausgleichsfläche sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Anfallendes Müll ist vollständig zu entfernen. Zu Pflegezwecken ist das Mulchen nicht zulässig.

Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und beinhaltet Teilflächen der Fl.-Nr. 1855, 1856, 1887, 547/3 (Landwehrgraben) sowie 1864/1 und 1811/1 (Weg) der Gemarkung Bergheimfeld sowie jeweils Teilflächen der Fl.-Nr. 700, 781, 783 sowie 892/2 und 754/1 (Weg) der Gemarkung Oberdorf. In dem vom Amt für Ländliche Entwicklung derzeit betriebenen Flurneuerungsverfahren entspricht die Fläche jeweils teilweise den neuen Fl.-Nrn. 1858 (Gemarkung Bergheimfeld) und 694/2 (Gemarkung Oberdorf).

Die Ausgleichsfläche A einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Eingriffflächen des Bebauungsplans „Riedelgelände“ der Gemeinde Bergheimfeld zugeordnet. Die Eingrifffläche besteht aus dem nördlichen Teil des Vorhabenbereichs, einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1863 der Gemarkung Bergheimfeld. Dies entspricht einer Teilfläche der neuen Fl.-Nr. 1858.

h Die in den Textziffern A 1c und A 1d sowie A 2a, A 2b, A 2c und A 2g bezeichneten Anlagen 3 bis 6 der Begründung sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplans.

A 3 Allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung

a Für alle Anpflanzungen ist autochthones Pflanzgut standortgerechter heimischer Arten zu verwenden. Eine Auswahl insbesondere zu berücksichtigender Laubgehölze ist in nachfolgender Liste aufgeführt:

Größtkronige Bäume 1. Ordnung:	Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
	Acer platanoides	Bergahorn
	Fraxinus excelsior	Eiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Tilia cordata	Waldleibnisch
	Juglans regia	Walnuss
	Prunus avium	Waldreue
	Prunus avium	Vogelkirsche
Mittelkronige Bäume 2. Ordnung:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Malus sylvestris	Holzappel
	Sorbus aucuparia	Äpfelbäume (Vogelbeere)
	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
	Sorbus domestica	Speierling
	Sorbus torminalis	Eläster
	Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
	Hochstammige regionaltypische Obstbaumsorten	
Sträucher:	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	Traubenholunder
	Corylus avellana	Haselnuss
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenröschen
	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
	Prunus spinosa	Schöne Pfaffenhütchen
	Euonymus europaeus	Händchen
	Rosa canina	Kriechende Rose
	Rosa arvensis	Wollige Rose
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

C Hinweise

Grundstücksgrenze bestehend

Bauliche Anlagen bestehend

Bauliche Anlagen geplant

Bauliche Anlage abzubauen

Biotope gemäß Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit Nummer

Flurnummer

Höhenlinie

Gemarkungsgrenze

Neuermessung im Bereich der Ortsumgebung (noch kein Grundbuchbestand)

B Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG (siehe Textziffer B 1a)

B 1 Bauverbotszone gemäß BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz)

a Bauverbot gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen entlang der Staatsstraße 2447 bis zu einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahnedecke.

B 2 Verkehrssicherheit gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) und StVO (Straßenverkehrsordnung)

a Bauliche Anlagen müssen gemäß Art. 14 Abs. 2 BayBO so errichtet werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Insbesondere

- dürfen von den baulichen Anlagen keine verkehrgefährdenden Emissionen ausgehen.
- dürfen Werbeanlagen nicht errichtet werden, welche die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 70 ablenken und gefährden können. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

C Hinweise

C 1 Versorgungslösungen

a Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich oberirdische Stromfreileitungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Anpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone mit dem Betreiber der Leitung abgestimmt werden müssen. Bei Arbeiten im Schutzbereich der Leitung sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten.

Es dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind Veränderungen der bestehenden Geländehöhe unvermeidbar, so ist in jedem Fall die Zustimmung des Betreibers der Leitung erforderlich.

b Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein unterirdisches 20 kV Stromkabel. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Schutzbereichs keine tief wurzelnden Gehölze gepflanzt werden dürfen. Bei Arbeiten im Schutzbereich sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten.

C 2 Bodendenkmalpflege

a Auftretende Funde von Bodendenkmalen sind nach Art. 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

C 3 Immissionschutz

a Im Hinblick auf die gemäß Textziffer A 1e Abs. 2 festgesetzte Nachweiseinbringung über die erforderliche Beschaffenheit der Schallschutzwand wird dringend empfohlen fachliche Unterstützung durch diesbezüglich qualifizierte Ingenieurbüros in Anspruch zu nehmen und die Erstellung entsprechender Nachweise mit der immissionschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt abzustimmen.

C 4 Randeingeung Westseite

a Wenn der entlang der Westseite vorhandene lineare Gebäudekomplex einmal beseitigt werden sollte, ist in diesem Bereich anstelle einer Neubaubau eine private Randeingeung in Form einer Hecke mit Sträuchern und Blumen gemäß dem Pflanzschema der Anlage 5 der Begründung anzupflanzen.

b Während der Glanzzeit sollte die Westfassade einschließlich der Gülsmulden nach vor der Begründung mit einem gedeckten Grauwerkton gestrichen werden um die Freistellung zur Landschaft abzumildern. Hellbezugswert der Farbe im Sinne der DIN 5033 Teil 1 maximal 30 (Hellbezugswert der Farben weist der Fachhandel aus).

c Wegen der unterschiedlichen Höhe und Fernwirkung der geplanten neuen Gebäude sollte auch diese aus Gründen der landschaftlichen Einbindung eine Farbgebung gemäß C 4b erhalten.

C 5 Behandlung von Niederschlagswasser

a Die Höhengestaltung der Zufahrtsstraße ermöglicht die Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers breitflächig über die bewachsene Bodenzone, insbesondere in die Bereiche der südlich angrenzenden Flächen (Versickerung mit Oberboden, Dicke mind. 30 cm). Als Vorlauf für den Notablauf der Versickerung kann der Landwehrgraben dienen. Im Rahmen der Durchführung des Vorhabens ist die Entwässerung der Zufahrtsstraße entsprechend dem Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu bewerten (qualitativer Nachweis).

Die Niederschlagswasserfreisetzungsvorgang (NWFriV) vom 01.01.2009, in Kraft getreten am 01.02.2009 mit Änderung vom 01.10.2008, sowie die Vorgaben der amtlich eingeführten technischen Regeln: „Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW“ sind in Zusammenhang mit der Oberflächenwasserabklärung zu beachten.

C 6 Altlasten

a Altlasten sind auf der Fläche des Geltungsbereichs nicht bekannt. Sollten bei den Baumaßnahmen Bodenversuchungen oder Altlasten gefunden werden, so sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen. Landratsamt und Wasserversorgungsamt sind zu informieren.

C 7 In den Festsetzungen zitierte DIN-Vorschriften

a Nicht veröffentlichte DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, können bei der Gemeinde Bergheimfeld eingesehen werden.

C 8 Eintrag ins Ökoflohenkataster

a Nach Art 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben zur Erfassung im Kompensationsverzeichnis des Ökoflohenkatasters rechtzeitig nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högl-Straße 12, 93030 Hof/Saale) zu melden.

ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Vorhabenbereich
- Gliederung des Vorhabenbereichs in eine südliche und eine nördliche Teilfläche. Auf der nördlichen Teilfläche darf der maximale Versiegelungsgrad 0,35 nicht überschreiten.
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Radweg
- Wirtschaftsweg unversiegelt
- Verkehrsgrünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Hauptversorgungsleitung (Strom) oberirdisch mit Baubeschränkungszone in Meter
- Stromkabel unterirdisch mit Schutzbereich in Meter
- Öffentliche Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Entwässerungsgraben)

Private Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ortsrandeingeung O1 (siehe Textziffer A 1c)

Ortsrandeingeung O2 (siehe Textziffer A 1d)

Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Pflegeweg)

Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Böschung)

Obstbäume, Erhaltungsgebot - § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Schallschutzwand, Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der Planstraße A - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (siehe Textziffer A 1e)

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Private Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche A - gemäß Textziffer A 2g)

Randeingeungsfläche R1 (siehe Textziffer A 2a)

Randeingeungsfläche R2 (siehe Textziffer A 2b)

Randeingeungsfläche R3 (siehe Textziffer A 2c)

Randeingeungsfläche R4 (siehe Textziffer A 2d)

Grünbestandsflächen (siehe Textziffer A 2e)

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Private Grünflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche A - gemäß Textziffer A 2g)

Bemaßung - Abstände in Metern (z. B. 10 m)

B Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG (siehe Textziffer B 1a)

GEMEINDE BERGHEIMFELD

GEMEINDETEIL BERGHEIMFELD

BEBAUUNGSPLAN „RIEDELGELÄNDE“ – Vorhabenbezogener Bebauungsplan M = 1:1.000

Bearbeitet durch: pelch Ortsplanung Bergheimfeld
24. Februar 2014/14. März 2016/23. Mai 2016

Bürgermeister
28.06.2016

Bürgermeister
28.06.2016

Bürgermeister
28.06.2016

Bürgermeister
28.06.2016