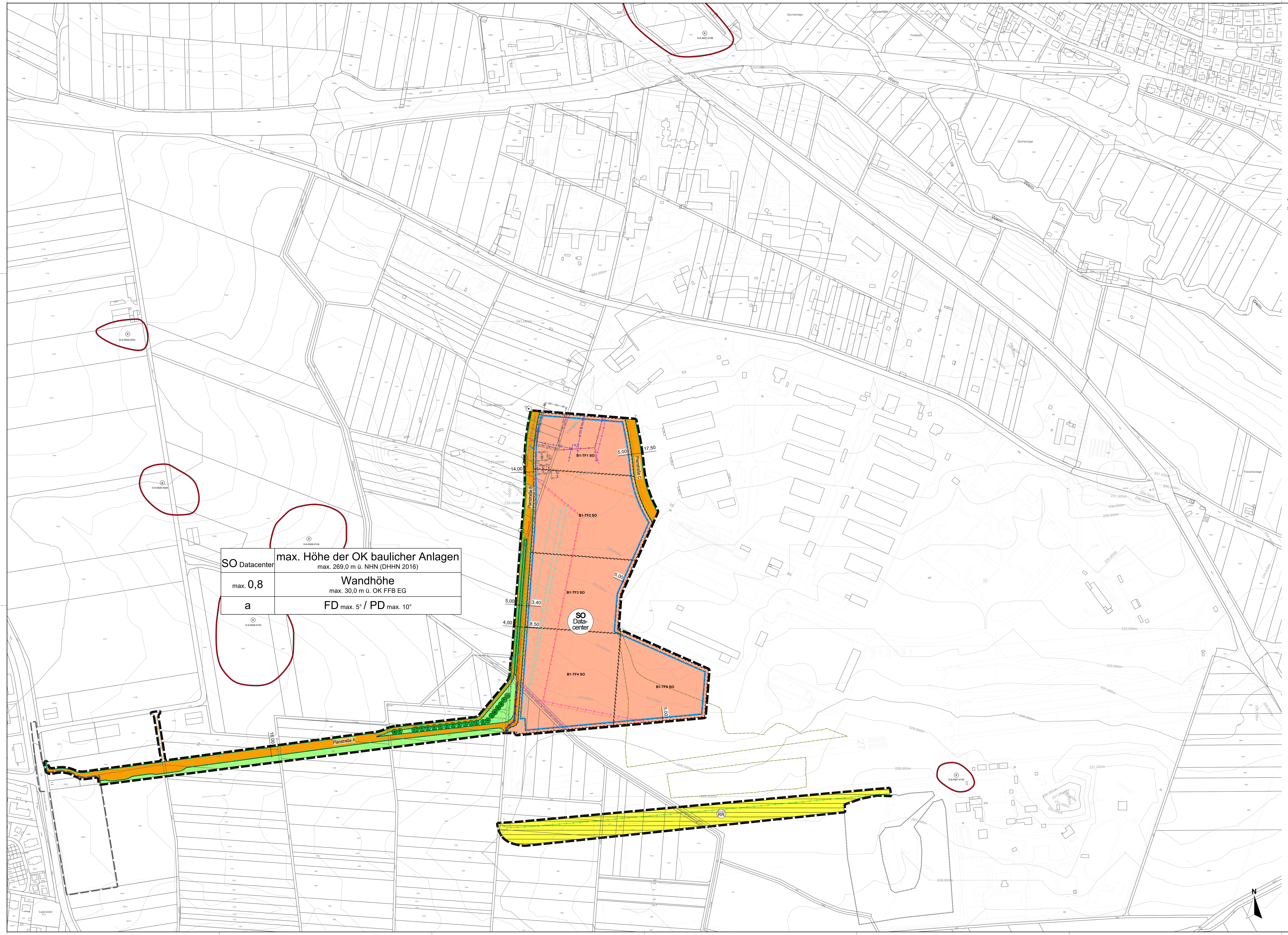


SO Datacenter	max. Höhe der OK baulicher Anlagen max. 269,0 m ü. NHN (DHHN 2016)
max. 0,8	Wandhöhe max. 30,0 m ü. OK FFB EG
a	FD max. 5° / PD max. 10°

I PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der bayerischen Gemeindeordnung (GO) hat der Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ mit integrierter Grünordnung am . . . . als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ mit integrierter Grünordnung erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetze und Verordnungen, wie Baugesetzbuch (BauGB), Bayer. Bauordnung (BayBO), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) und Straßenverkehrs-Ordnung (StVO).

Plangrundlage:
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 27.08.2025 (Zweckverband) und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

Wichtige Hinweise zur Koordinatengrundlage:
Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89 / UTM Zone 32 (EPSG 25832).

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

SO Data-center — “Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Datacenter"

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

max. 0,8	max. Grundflächenzahl (GRZ)
max. Höhe der OK baulicher Anlagen max. 269,0 m ü. NHN	max. OK baulicher Anlagen max. m ü. NHN (DHHN 2016)
Wandhöhe max. 30,0 m ü. OK FFB EG	Wandhöhe max. m ü. OK FFB EG

3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

🟧 Verkehrsfläche (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

5.0 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 BauGB)

🟨 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

RR — hier: Regenrückhaltebecken

6.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Planung Grabenverrohrung (nachrichtliche Übernahme gem. Planung Ingenieurbüro für Bauwesen vom 21.11.2025)

Planung RMG (nachrichtliche Übernahme gem. Planung RMG vom 27.11.2025)

Planung Regenwasser (nachrichtliche Übernahme gem. Planung Ingenieurbüro für Bauwesen vom 21.11.2025)

Planung Schmutzwasser (nachrichtliche Übernahme gem. Planung Ingenieurbüro für Bauwesen vom 21.11.2025)

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) Ausgleichsfläche A1 gem. textliche Festsetzung 4.1

● Zu schützender Baumbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) gem. textliche Festsetzung 2.5

8.0 Sonstige Planzeichen

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

B1-TF1 SO — Umgrenzung von Gebieten, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23bb und Abs. 6 BauGB) (hier: Emissionskontingentierung nach DIN 45691)

FD max. 5° / PD max. 10° — Zulässige Dachformen mit Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) FD = Flachdach, Dachneigung max. 5° / PD = Pultdach, Dachneigung max. 10°

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung
B) max. Höhe der OK baulicher Anlagen m ü. NHN (DHHN 2016)
C) max. Grundflächenzahl GRZ
D) max. Wandhöhe (WH) m ü. OK Fertigfußboden Erdgeschoss
E) Bauweise
F) Dachform mit max. Neigung

1476 — Flurstücksnummer

Vorhandene Bebauung

Notwendiger Abriss vorhandener Bebauung

230,000m — Höhenschichtlinie

Vorhandene Flurgrenzen

4,50 — Bemaßung

Bestand Grabenverrohrung (nachrichtliche Übernahme gem. Planung Ingenieurbüro für Bauwesen vom 21.11.2025)

Leitungsbestand RMG (nachrichtliche Übernahme gem. Unterlagen RMG vom 22.09.2025)

Leitungsbestand Bayernwerk (nachrichtliche Übernahme gem. Stellungnahme Bayernwerk vom 10.02.2026)

Leitungsbestand Wasser USAG Schweinfurt (nachrichtliche Übernahme gem. Unterlagen USAG 2010)

Leitungsbestand Strom USAG Schweinfurt (nachrichtliche Übernahme gem. Unterlagen USAG 2010)

Leitungsbestand Mischwasser USAG Schweinfurt (nachrichtliche Übernahme gem. Unterlagen USAG 2010)

Leitungsbestand Regenwasser USAG Schweinfurt (nachrichtliche Übernahme gem. Unterlagen USAG 2010)

Leitungsplanung Schmutzwasser USAG Schweinfurt (nachrichtliche Übernahme gem. Unterlagen USAG 2010)

Leitungsbestand Gas USAG Schweinfurt (nachrichtliche Übernahme gem. Unterlagen USAG 2010)

Leitungsbestand Heating USAG Schweinfurt (nachrichtliche Übernahme gem. Unterlagen USAG 2010)

Lichtwellenleiter (nachrichtliche Übernahme gem. Unterlagen USAG 2007)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier: bestehende Ausgleichsfläche

⊙ An den Geltungsbereich angrenzender Baumbestand gem. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen, Ziff. 5.0

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Militär-Biotop

🟥 Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Bodendenkmal

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan "Am alten Flugplatz"

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Datacenter“ festgesetzt.

1.1.2 Das SO mit der Zweckbestimmung „Datacenter“ dient der Unterbringung von Datacentern bzw. Rechenzentren.

1.1.3 Im SO mit der Zweckbestimmung „Datacenter“ sind zulässig:
1. Datacenter bzw. Rechenzentren;
2. Betriebe und Anlagen zur Stromversorgung der Datacenter bzw. Rechenzentren;
3. Betriebe und Anlagen zur Nutzung und Übergabe von (Ab-)Wärme der Rechenzentren;
4. Betriebe und Anlagen für Sicherheit und Überwachung (z.B. Sicherheitsgebäude mit Büros);
5. sonstige Nutzungen (z.B. Büro- und Sozialräume) die für den Betrieb und die Nutzung eines Datacenters bzw. Rechenzentrums erforderlich sind;
6. sonstige technische Anlagen, Stellplätze und Nebenanlagen, die für den Betrieb der Datacenter bzw. Rechenzentren erforderlich sind;

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl:
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen:
Die maximal Höhe der OK baulicher Anlagen ist einschließlich notwendiger Technikaufbauten bis zu einer Höhe von max. 30,00 m über OK Fertigfußboden Erdgeschoss und max. 269 m ü. NHN zulässig.
Hiervon abweichend sind Schornsteine bis zu einer Höhe von max. 50,00 m über OK Fertigfußboden Erdgeschoss und 289 m ü. NHN zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Im Planteil ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei eine Gebäudelänge bis max. 450 m zulässig ist.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Einfriedungen sowie Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Geländeauffüllungen und -abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

1.5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Geländeauffüllungen bis zu einer Höhe von 3,5 m gegenüber dem vorhandenen Gelände, sowie Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 3,5 m gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

1.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der Norm DIN 45691:206-12 weder am Tag (6-22 Uhr) noch in der Nacht (22-6 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK} indB(A)/m²	
	Tag	Nacht
B1-TF1 SO	65,0	52
B1-TF2 SO	65,0	51
B1-TF3 SO	65,0	51
B1-TF4 SO	65,0	51
B1-TF5 SO	65,0	51

DIe Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der Norm DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

2.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der als Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen sind als krautreiche Blühwiese oder Wiesensäume durch die Ansaat mit standortgerechtem, heimischem Saatgut gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11, Typ „Blumenwiese“, Kräuteranteil mind. 50%) zu begrünen.
Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse etc.) sowie von invasiven bzw. ausbreitungsstarken Arten (z.B. Kirschlorbeer, Sommerflieder, Blauglockenbaum, Götterbaum etc.) ist nicht zulässig.
Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.
Die Flächen sind gemäß IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 2.6 zu pflegen.

2.2 Durchgrünung Parkplatzflächen

Parkplatzflächen mit mehr als zwölf Stellplätzen sind durch Grünflächen zu gliedern. Für jeweils sechs Stellplätze ist mindestens ein 2m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Dieser ist mit heimischen Bodendeckern oder Kleinsträuchern zu bepflanzen oder als krautreiche Blühwiese oder Wiesensaum durch die Ansaat mit standortgerechtem, heimischem Saatgut gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11, Typ „Blumenwiese“/“Schmetterlingssaum“, Kräuteranteil mind. 50% bzw. 100%) zu begrünen.
Je sechs Stellplätze ist innerhalb des Pflanzstreifens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind die Arten der Artenliste 1 (IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 2.7) zu verwenden.
Die Pflanzung von Laubbäumen entfällt bei einer Überstellung der Parkplatzflächen mit Carports gem. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 5.3.

2.3 Einzelpflanzgebote - Straßenbäume

Innerhalb der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche sind einseitige Baumreihen in einem durchgehenden Grünstreifen anzulegen. Ausgenommen hiervon ist der Bereich entlang der festgesetzten Ausgleichsfläche A1 sowie Bereiche in denen einseitig bereits Baumreihen und Heckenriegel bestehen.
Für die Baumpflanzungen sind ausschließlich die Arten der Artenliste 1 (IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 2.7) in der dort angegebenen Pflanzmindestgröße und mit dem angegebenen Herkunftsgebiet zu verwenden. Für die Baumreihen sind unterschiedliche Arten der Artenliste 1 zu verwenden, wobei 2/3 der Bäume als Arten I. Ordnung zu pflanzen sind. Baumreihen mit ausschließlich einer Art sind nicht zulässig.
Zwischen den Straßenbäumen sind ca. 10 - 20 m Abstand einzuhalten (ca. 20 m zwischen Bäumen I. Ordnung, ca. 10 m zwischen Bäumen II. Ordnung, ca. 15 m zwischen Bäumen I. und II. Ordnung). Die Grünstreifen sind zu begrünen und als krautreiche Blühwiese oder Wiesensaum durch die Ansaat mit standortgerechtem, heimischem Saatgut gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11, Typ „Blumenwiese“/“Schmetterlingssaum“, Kräuteranteil mind. 50% bzw. 100%) zu begrünen. Die Flächen sind gemäß IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 2.6 zu pflegen.

Die Einschränkungen zu Pflanzungen an Grundstücksgrenzen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen gem. V HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, Ziffer 2.0 sind zu beachten.

2.4 Begrünung der Regenrückhaltung

Die im Planteil zeichnerisch festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, hier: Regenrückhaltung, ist als Erdbecken auszubilden und zu einer artenreichen Extensivwiese zu entwickeln.
Hierzu sind die Böschungen sowie die Beckensohle mit einer Wiesensaatgutmischung gebietseigener Herkunft (Herkunftsgebiet „Südwestdeutsches Bergland“ (UG 11)) mit einer Einsaatmenge von 3-5 g/m² einzusäen. Die Anlagenböschungen sind aufgrund der Erosionsgefahr mit einer erhöhten Einsaatmenge (15 g/m²) einzusäen. Die Flächen sind gemäß IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 2.6 zu pflegen.

2.5 Schutz von Einzelbäumen

In den Randbereichen des Geltungsbereiches bestehen Einzelbäume und Vegetationsbestände. Diese sind vor Beschädigungen auch während Baumaßnahmen zu schützen. Die Wurzelbereiche (Kronentraufe + 1,5 m) darf nicht für die Baustelleneinrichtung genutzt werden. Der Schutz solcher Vegetationsbestände, die an das Baufeld angrenzen, ist durch die Aufstellung von Zäunen zu gewährleisten, die nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder abzubauen sind. Beeinträchtigungen sind nach Vorgabe einschlägiger Richtlinien (R SBB/RAS-LP 4 i. V. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) vorzubeugen. Bei Abgrabungen im Wurzelbereich sind die Wurzeln mittels Handschachtung schonend freizulegen und falls notwendig schneidend zu durchtrennen. Bei Beschädigung oder Verlust ist das weitere Vorgehen bzw. eine Ersatzpflanzung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.6 Pflegemaßnahmen

Die Pflanzungen und Ansaaten sind vom Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden, Pestiziden und Rodentiziden ist nicht zulässig.

Wiesen sollen 2-schürig gepflegt werden. Die erste Mahd hat hierbei zwischen dem 15. - 30.06. zu erfolgen, zur zweiten Mahd sind mind. 8 Wochen einzuhalten. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Wiesensäume sollen 1-schürig gepflegt werden. Die Mahd hat hierfür im Spätsommer/Frühherbst oder zum Winterausgang vor Beginn der Vegetationszeit zu erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

2.7 Artenlisten standortgerechter Gehölzarten

Die in der Artenliste angegebenen Pflanzmindestgrößen sind, wenn nicht anders in den textlichen Festsetzungen angegeben einzuhalten.

Artenliste 1 - standortgerechte, mittel- bis großkronige Straßenbäume, gebietseigener Herkunft
Pflanzmindestgröße für Einzelpflanzgebote: Hochstamm, 3xv, StU 14-16 cm
Herkunftsgebiet: 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken

Acer campestre	Feld-Ahorn	II. Ordnung
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	I. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	II. Ordnung
Prunus avium	Vogel-Kirsche	II. Ordnung
Quercus robur	Stiel-Eiche	I. Ordnung
Tilia cordata	Winter-Linde	I. Ordnung

3.0 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Die unter 3.1 festgesetzte interne Ausgleichsfläche A1 sowie die unter 3.2 festgesetzten externen Ökokontoflächen A2 bis A10 werden den Eingriffen des Bebauungsplans “Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan” zugeordnet.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch den Bebauungsplan „Blue Swan“ ein Ausgleichsbedarf von 625.643 Wertpunkten (WP), der intern und extern erbracht wird. Ein vollständiger interner Ausgleich kann aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der vorgesehenen Überbauung nicht erfolgen.

4.1 Interne Ausgleichsfläche A1 - Hecke West (1.231 m²)

Entwicklungsziel: Anlage einer naturnahen Landschaftshecke (Entwicklungsbreite 5 m)
Maßnahmen:
- Entsiegelung der Straßenflächen, Herrichtung Pflanzfläche
- Pflanzung der Hecke mit ausschließlich Gehölzen gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 - Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platte und mittelfränkisches Becken); Pflanzung der Gehölze im versetzten Raster im Pflanzabstand 1 x 1,5 m im Herbst/Winter, das Pflanzschema im Umweltbericht (Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes, Kap. 5.3.1) ist zu berücksichtigen; es sind Sträucher in der Mindestpflanzqualität *Str 2xv, mind. 3 Triebe, h 60-100* zu pflanzen. Die Pflanzung ist alle 10 m mit einem Laubbaum in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv, StU 14-16 cm zu ergänzen. Es sind ausschließlich die folgenden Arten zu verwenden:

Sträucher		Laubbäume	
Cornus mas	Kornelkirsche	*Acer campestre*	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	*Carpinus betulus*	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel	*Malus sylvestris*	Wildapfel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	*Prunus avium*	Vogelkirsche
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen	*Sorbus domestica*	Speierling
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	*Sorbus torminalis*	Elsbeere
Prunus spinosa	Schlehe	*Tilia cordata*	Winter-Linde
Rosa canina	Hunds-Rose		
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn		

- Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden, Wachstumsreglern, Rodentiziden und weiteren Bioziden ist auf allen Flächen unzulässig. Eine Ausnahme kann bei flächigem Vorkommen von Neophyten bestehen. In diesem Fall ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten.

4.2 Ökokontoflächen

Dem Bebauungsplan “Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan” werden folgende Ökokontoflächen zugeordnet:
- A2 (Flur-Nr. 249, Gemarkung Rimbach, ÖFK-Lfd-Nr. 1017175, Teilfl. 7.397 m², 46.532 WP)
- A3 (Flur-Nr. 4501, Gemarkung Kitzingen, ÖFK-Lfd-Nr. 186332, 29.056 m², 174.336 WP)
- A4 (Flur-Nr. 4502, Gemarkung Kitzingen, ÖFK-Lfd-Nr. 186334, 4.242 m², 25.452 WP)
- A5 (Flur-Nr. 4519, Gemarkung Kitzingen, ÖFK-Lfd-Nr. 186335, 7.081 m², 42.486 WP)
- A6 (Flur-Nr. 810, Gemarkung Buchbrunn, ÖFK-Lfd-Nr. 186336, Teilfl. 14.314 m², 85.886 WP)
- A7 (Flur-Nr. 1151, Gemarkung Hohenfeld, ÖFK-Lfd-Nr. 186145, Teilfl. 12.200 m², 90.256 WP)
- A8 (Flur-Nr. 573, Gemarkung Hohenfeld, ÖFK-Lfd-Nr. 186149, Teilfl. 7.067 m², 46.640 WP)
- A9 (Flur-Nr. 1330, Gemarkung Unterwaldbehrungen, ÖFK-Lfd-Nr. 1024100, Teilfl. 4.822 m², 38.579 WP)
- A10 (Flur-Nr. 1234, Gemarkung Unterwaldbehrungen, ÖFK-Lfd-Nr. 1024101. 7.971 m², 63.768 WP)

Die zugewiesenen Ökokontoflächen liegen innerhalb des Eingriffs-Naturraums D56 Mainfränkische Platten.
Bei den Ökokontomaßnahmen handelt es sich um Offenlandmaßnahmen (vorwiegend Extensivwiesennutzung, teilweise mit Strukturanreicherung durch Gehölze). Damit erfolgt ein gleichartiger Ausgleich für die Eingriffe durch den Bebauungsplan. Auf die Ausführungen im Umweltbericht (Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes, Kap. 5.3.2) wird verwiesen.
Die örtliche Lage ist der "Übersichtskarte Bebauungsplan “Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan” mit zugeordneten Ökokontoflächen (vgl. Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung) (Hintergrund: Bayerische Vermessungsverwaltung, 07.04.2026)" zu entnehmen.

5.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

5.1 Dachform, Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.1.1 Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:
- Flachdächer bis max. 5°
- Pultdächer bis max. 10°

5.2 Fassadenverkleidung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO und § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

5.2.1 Spiegelnde und reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung sind unzulässig. Fassaden sind optisch unauffällig (z.B. grau oder anthrazit) auszuführen.

5.3 Überdachung von Stellplätzen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO und § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

5.3.1 Eine Überdachung von Stellplätzen und Stellplatzflächen in Form von Carports bzw. Parkplatzüberdachungen ist zulässig. Die Überdachung ist dabei entweder mit Photovoltaikmodulen und/oder einer Dachbegrünung auszugestalten.

5.4 Beleuchtungs- und Werbeflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.4.1 Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

5.4.2 Bezüglich der Ausgestaltung der Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken ist folgendes festgesetzt:
- Die Abstrahlrichtung der Beleuchtungsanlagen muss nach unten gerichtet sein.
- Die Abstrahlrichtung der Beleuchtungsanlagen ist so auszurichten, dass ihre Lichtkegel nicht auf angrenzende Bereiche strahlen.
- Beleuchtungsanlagen sind als insektenfreundliche, warmweiße LED- oder Natriumdampflampen zulässig.
- Beleuchtungsanlagen sind so auszurichten bzw. zu gestalten, dass die Fahrzeugführer auf angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet bzw. abgelenkt werden.
- Bewegliches Licht ist nicht zulässig.

5.5 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5.5.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 3,50 m zulässig, auch außerhalb der Baugrenzen. Einfriedungen sind in einer optisch unauffälligen Farbgebung (z.B. grau, grün, anthrazit) auszuführen. Einfriedungen gemäß dieser Festsetzung sowie Stützmauern gemäß IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 5.7.1 dürfen, insofern sie aufeinander errichtet werden, in der Summe eine gemeinsame Gesamthöhe von 3,5 m nicht überschreiten.

5.6 Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 BayBO)

5.6.1 Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 wird die einzuhaltende Abstandsflächentiefe abweichend von Art. 6 Abs. 5 Halbsatz 1 BayBO mit 0,2 H festgesetzt, jedoch mind. 3,0 m.

5.7 Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BayBO)

5.7.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 3,5 m zulässig, auch außerhalb der Baugrenzen. Stützmauern gemäß dieser Festsetzung sowie Einfriedungen gemäß IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziff. 5.5.1 dürfen, insofern sie aufeinander errichtet werden, in der Summe eine gemeinsame Gesamthöhe von 3,5 m nicht überschreiten.

5.8 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie Art. 47 und 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

5.8.1 Die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.

5.8.2 Die Befestigung von Stellplätzen für PKW sowie für Fahrräder ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es wasserrechtliche Belange notwendig machen. Diese sind entsprechend nachzuweisen.

V HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 Landwirtschaftliche Emissionen

Auf die von umgebenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

2.0 Grenzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarrechts gemäß des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) i.V.m. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) zu berücksichtigen.

Gemäß Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes (26.02.2026) sollte entlang von landwirtschaftlichen Wegen und Flächen bei sämtlichen Eingrünungsmaßnahmen ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

3.0 Bodendenkmalschutz (§ 8 BayDSchG)

Im Umfeld des Geltungsbereichs finden sich verschiedene Bodendenkmäler. Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. In Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ist jedoch jederzeit mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) zu rechnen. Demnach benötigt es gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG für Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

4.0 Schutz der Einzelbäume außerhalb des Geltungsbereiches

An den Geltungsbereich schließen Einzelbäume und Vegetationsbestände an. Diese sind vor Beschädigungen auch während Baumaßnahmen zu schützen. Während Baumaßnahmen sind solche Vegetationsbestände und Gehölze, die an das Baufeld angrenzen, durch das Aufstellen von Bauzäunen zu gewährleisten, die nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder abzubauen sind. Beeinträchtigungen sind nach Vorgabe einschlägiger Richtlinien (R SBB/RAS-LP 4 i. V. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) vorzubeugen. Bei Abgrabungen im Wurzelbereich sind die Wurzeln mittels Handschachtung schonend freizulegen und falls notwendig schneidend zu durchtrennen. Bei Beschädigung oder Verlust ist das weitere Vorgehen bzw. eine Ersatzpflanzung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.0 Freiflächengestaltungsplan

Es wird empfohlen im Rahmen des Bauantrages einen verbindlichen Freiflächengestaltungsplan zu erarbeiten, aus dem ersichtlich wird wie die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie die weitere Frei- und Außenanlagengestaltung umgesetzt werden. Die darin festgelegten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage durchzuführen.

6.0 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens wird auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" sowie die DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" hingewiesen. Darüber hinaus sind die Gesetzmäßigkeiten zum Bodenschutz, §§ 1a, 202 BauGB und §§ 1 und 2 BBodSchG zu berücksichtigen.
Es wird darauf hingewiesen, dass der belebte Oberboden, soweit er nicht belastet ist, wiederzuverwenden ist. Dabei ist der Oberboden vor Baubeginn im Baufeld abzutragen und seitlich zu lagern. Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens eine Zwischenbegrünung zu veranlassen.

7.0 Autobahn A71 - Emissionen

Auf die vom Verkehr auf der BAB 71 ausgehenden und auf das Plangebiet eventuell einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbaulastträger (Die Autobahn GmbH des Bundes) nicht eingefordert werden.

8.0 Geogefahren

Nach Auskunft des Bayerischen Landesamts für Umwelt sind im Bereich der Planungsflächen keine konkreten Geogefahren bekannt. Im Untergrund sind jedoch Myophorienschichten des Mittleren Keuper zu erwarten, die prinzipiell verkarstungsfähige Sulfatgesteine enthalten. Diese dürften aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Umwelt im Bereich der Planungsflächen überwiegend ausgelaugt sein. Es ist jedoch möglich, dass noch Gipsreste im Untergrund vorhanden sind, so dass das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr nicht auszuschließen ist. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

9.0 Meldung Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach ihrem Abschluss mit dem einschlägigen Meldebogen zur Erfassung im Ökoflächenkataster (im Internet unter http://www.oefk.bayern.de/oeko/) dem Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Kulmbach, Referat 56, Schloss Steinhausen, 95326 Kulmbach, Tel: (09221) 604-5872 und -5876 zuzuleiten.

10.0 Hinweis zu bereits umgesetzter FCS-Maßnahme

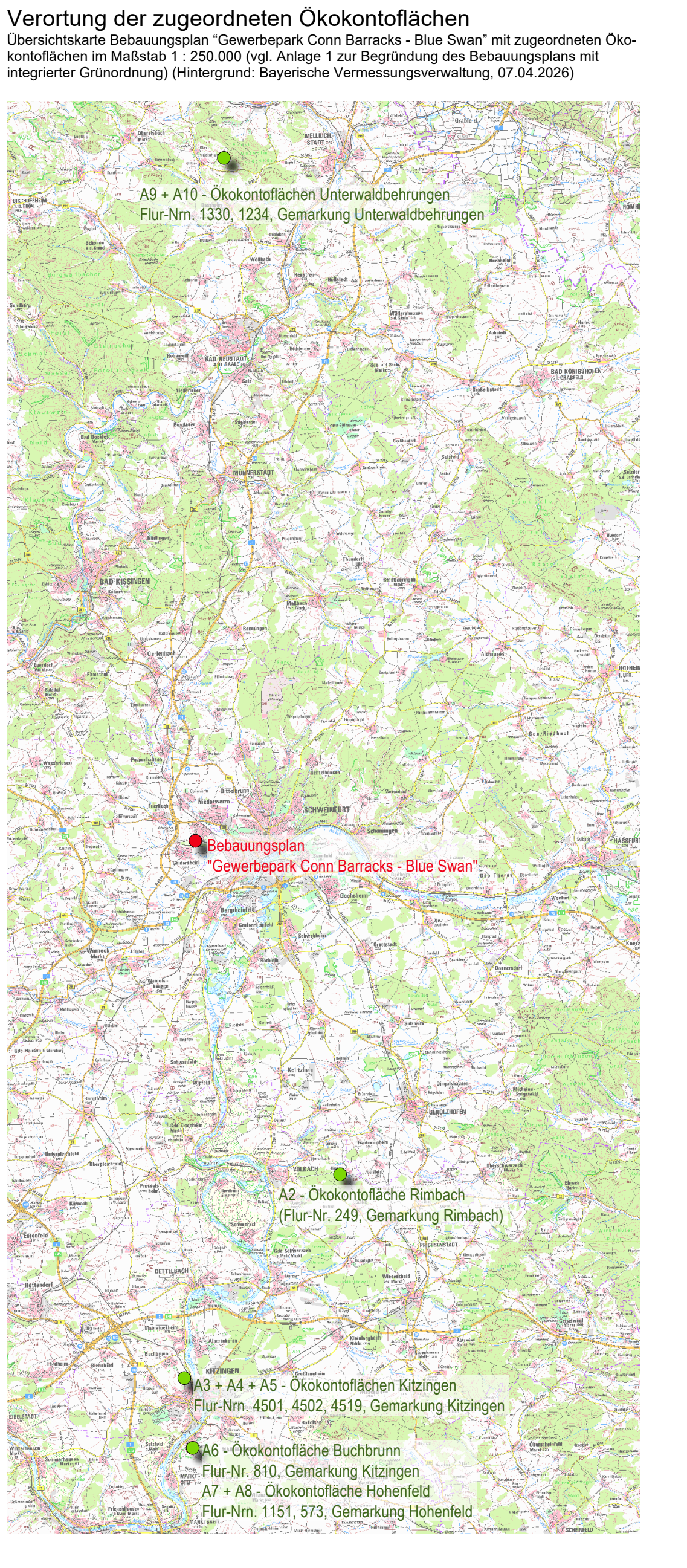
Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit für den nördlichen Bereich des Sondergebietes wurde im Februar 2026 ein Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Satz 1 und 2 BNatSchG, u.a. zum Lebendfang von Zauneidechsen und zu deren Umsiedlung sowie zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse gestellt. Der Bescheid der Höheren Naturschutzbehörde vom 13.02.2026 liegt vor. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahme) wurden im südöstlichen Bereich der Conn Barracks (Teilfläche Flur-Nr. 1476, Gemarkung Geldersheim) vor Umsiedelung funktionsfähig hergestellt.

11.0 Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien

Die wesentlichen Normen und Richtlinien auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei Bedarf gemeinsam mit dem Bebauungsplan beim Zweckverband "Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks" eingesehen werden (u.a. DIN 45691:2006-12, R SBB/RAS-LP 4 i.V.m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege).

12.0 Verortung der zugeordneten Ökokontoflächen

Übersichtskarte Bebauungsplan “Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan” mit zugeordneten Ökokontoflächen im Maßstab 1 : 250.000 (vgl. Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung) (Hintergrund: Bayerische Vermessungsverwaltung, 07.04.2026)


A9 + A10 - Ökokontoflächen Unterwaldbehrungen
Flur-Nrn. 1330, 1234, Gemarkung Unterwaldbehrungen
Bebauungsplan
"Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan"
A2 - Ökokontofläche Rimbach
(Flur-Nr. 249, Gemarkung Rimbach)
A3 + A4 + A5 - Ökokontoflächen Kitzingen
Flur-Nrn. 4501, 4502, 4519, Gemarkung Kitzingen
A6 - Ökokontofläche Buchbrunn
Flur-Nr. 810, Gemarkung Kitzingen
A7 + A8 - Ökokontofläche Hohenfeld
Flur-Nrn. 1151, 573, Gemarkung Hohenfeld

VI VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ hat in der Sitzung vom 02.10.2025 gemäß § 2 Abs 1. BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ hat am 12.01.2026 den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ i.d.F. vom 19.12.2025 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ i.d.F. vom 19.12.2025, hat in der Zeit vom 26.01.2026 bis einschließlich 27.02.2026 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am . . . . ortsüblich bekanntgemacht.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.01.2026 mit Frist zur Stellungnahme bis 27.02.2026.
5. Der Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ hat am . . . . den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ i.d.F. vom . . . . gebilligt und die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, zum Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ i.d.F. vom . . . . hat in der Zeit vom . . . . bis einschließlich . . . . stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am . . . . ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ wurde in dieser Zeit im Internet auf der Seite der . . . . veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen leicht zugänglich als Ausdruck zur Einsicht bei . . . ., während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt.
7. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom . . . . mit Frist zur Stellungnahme bis . . . .
8. Der Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“ hat mit Beschluss vom . . . . den Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . als Satzung beschlossen.

   Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“, den . . . .

   . . . .,
   Verbandsvorsitzender
9. Die Satzung über den Bebauungsplans Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ wurde am . . . . ausgefertigt.

   Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“, den . . . .

   . . . .,
   Verbandsvorsitzender
10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes „Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan“ wurde am . . . . gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der . . . . zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

    Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks“, den . . . .

    . . . .,
    Verbandsvorsitzender

Nr.	Änderungen	geänd.	Autor	gepr.	Autor
B	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB und Öffentlichkeit gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB	11.06.26	has	11.06.26	mas
A	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB und Öffentlichkeit gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB	29.05.26	has	29.05.26	mas

Projekt:
Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Landkreis: Schweinfurt

Leistungsphase:
Entwurf

Planinhalt:	Plan-Nr.:	Maßstab: m, cm	
Bebauungsplan "Gewerbepark Conn Barracks - Blue Swan"	SB 001	1:2000	
	Anlage:	gez. has	19.12.25
	Proj.Nr.: 101265	gepr. mas	19.12.25

Vorhabensträger:
. . . .
Datum Unterschrift
Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Conn Barracks
Landratsamt Schweinfurt
Schrammstraße 1
97421 Schweinfurt

Entwurfsverfasser:
19.12.2025
. . . .
Datum Unterschrift
BAURCONSULT
ARCHITEKTEN . INGENIEURE
Adam-Opel-Straße 7 . 97437 Haßfurt . T +49 9521 696 0