



# **STADT AMORBACH LANDKREIS MILTENBERG**

**Aufstellung  
vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Werkhalle Klingenmeier Holzbau „Im Bruch““**

**Fl.-Nr. 4605**

**nach § 12 BauGB**

**BEGRÜNDUNG  
MIT UMWELTBERICHT**

## Inhaltsverzeichnis

- 1        **Anlass und Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**
- 2        **Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 2.1      **Rechtliche Grundlagen**
- 2.2      **Flächennutzungsplan**
- 3        **Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- 4        **Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise**
- 4.1      **Art der baulichen Nutzung**
- 4.2      **Maß der baulichen Nutzung**
- 4.3      **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
- 4.4      **Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
- 4.5      **Straßenerschließung**
- 4.6      **Ver- und Entsorgung**
- 4.7      **Hinweise**
- 5        **Grünordnung, Artenschutz, Umweltbericht**
- 5.1      **Grünordnungsplan**
- 5.2      **Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**
- 6        **Flächenbilanz**
- 7        **Aufstellungsverfahren**
- 8        **Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

## Anlagen    **Bodengutachten**

**Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung**

**Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Werkhalle Klingenmeier Holzbau „Im Bruch““**

## 1 Anlass und Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Stadtrat Amorbach hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Es wurde in der Stadtratssitzung am ..... ein Städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Amorbach und der Klingenmeier Holzbau GmbH geschlossen.

Auf dem Grundstück ist eine neue Werkhalle für Zimmererarbeiten geplant, da die Arbeit im Ehrlein 3 nicht mehr zeitgemäß und wirtschaftlich erfolgen kann. Somit werden zum einen die Nachbarn nicht mehr durch Lärm belästigt, zum anderen wird der Verkehrsfluss erheblich besser. Zudem befindet sich der Betrieb im Ehrlein 3 im Überschwemmungsgebiet und sollte aus wasserrechtlicher Sicht abgeschafft werden.

Aufgrund der topografischen Lage und Einschränkung durch Schutzgebiete und Retentionsraum für Hochwasser gibt es im Stadtgebiet Amorbach keine alternativen Planungsgebiete für das Bauvorhaben.

Damit die Halle sich ins Landschaftsbild einfügt, wird die Fassade mit natürlichem Holz verkleidet. Das Grundstück wird ringsum von einem bepflanzten Erdwall umgeben. Büsche und Sträucher werden für Sichtschutz zum Seegarten sorgen.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

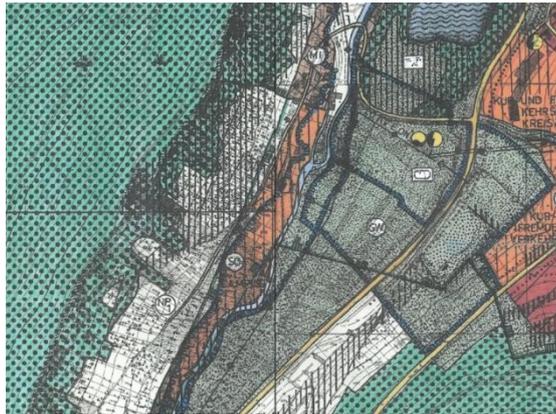
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. IS. 2542), wurde zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34).
6. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Amorbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gebiet für Grund- und Quellwassergewinnung GW ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan muss parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Im Bruch“ geändert werden.

Die überplante Fläche wird als Gewerbegebiet GE ausgewiesen.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan



Vorgesehene Änderung Flächennutzungsplan

### 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt südlich des Seegartens Amorbach gegenüber dem Campingplatz im Gebiet für Grund- und Quellwassergewinnung.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummer 4605.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,67 ha, die mittlere Höhenlage beträgt ca. 161 m ü. NN.

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücke

Norden:	4604 – Im Ehrlein
Nordosten:	4600
Osten:	4606, 4607
Südosten:	4608, 4609, 4610
Süden:	4616
Westen:	4632 – Im Bruch

### 4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl § 19 BauNVO	GRZ 0,7
Geschossflächenzahl § 20 BauNVO	GFZ 2,1
Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO	1 Vollgeschoss Werkhalle 2 Vollgeschosse Büro und Sozialräume
Wandhöhe § 18 BauNVO	max. 7,20 m über FFB Werkhalle max. 6,85 m über FFB Büro und Sozialräume

#### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet ist die offene Bauweise (Gebäuelängen bis 50 m zulässig) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenze bestimmt.

#### 4.4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Abstandsflächen	Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
Dachneigung	< 12°
Dachform	zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer Bei Dacheindeckung mit Metall sind zum Schutz des Grundwassers vor metallischen Verunreinigungen nur beschichtete Blechbahnen zulässig.
Grundstücksfreiflächen	Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen.
Einfriedungen	Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

#### 4.5 Straßenerschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die bestehende Straße „Im Ehrlein“.

#### 4.6 Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung der Werkhalle mit Trinkwasser sowie Strom- und Telekommunikationsleitungen ist über das örtliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Die DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – ist zu beachten.

Niederschlagswasser aus befestigten Flächen ist nach Vorbehandlung über einen Graben (Fl.-Nr. 4634) in die Mud abzuleiten. Hierfür ist eine wasserrechtliche Einleitungsgenehmigung einzuholen.

#### 4.7 Hinweise

##### Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass durch ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen ist, die hinzunehmen sind.

(Schreiben vom Landratsamt)

Das Sachgebiet Immissionsschutz geht davon aus, dass bei einem ordnungsgemäßen Betrieb und daher bei Einhaltung der nachfolgenden Auflagen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden:

### Lärmschutz

1. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26. August 1998 einzuhalten.
2. Die Beurteilungspegel der Geräuschkontingente aller Anlagen auf dem Betriebsgelände, einschließlich des Fahr- und Ladeverkehrs, sowie der Geräuschkontingente der umliegenden Gewerbebetriebe dürfen in ihrer Summenwirkung 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes des nordöstlich gelegenen Kreisaltenheimes (Flurnummer 1557, 1557/3) und des am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes des westlich gelegenen Wohngebäudes (Flurnummer 1057/3) die in der TA-Lärm unter Ziffer 6.1 e) für allgemeine Wohngebiete festgelegten Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 db(A) nicht überschreiten.

Die festgelegten Immissionsrichtwerte gelten als eingehalten, wenn das dem Vorhaben zuzurechnende Geräuschkontingent die Immissionsrichtwerte um 6 db(A) unterschreitet.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 db(A) überschreiten.

Die Tagzeit beträgt sechzehn Stunden, sie beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.

3. Der Betrieb der Werkhalle während der Nachtzeit ist unzulässig.  
Die Nachtzeit beträgt acht Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.
4. Abgesehen von Staplerverkehr und Verladearbeiten dürfen im Freien keine lärm erzeugenden Arbeiten durchgeführt werden.
5. Bei lärmintensiven Arbeiten mit Hobelmaschinen, Kreissägen, Fräser, Kettensäge und Abbundanlage sind die Tore geschlossen zu halten.  
Die ins Freie führende Tore dürfen bei lärmintensiven Arbeiten für den jeweiligen Bestimmungsfall (Materialtransport) kurzzeitig geöffnet werden.
6. Bei der Bauausführung des zu errichtenden Betriebsgebäudes ist darauf zu achten, dass die Außenhautelemente fugendicht ausgeführt werden und die nach außen führende Fenster, Türen und Tore fugendicht schließen.
7. Anlagen und Anlagenteile, die Lärm und Erschütterungen erzeugen, sind entsprechend dem Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes zu errichten, zu betreiben und zu warten.

Der Stand der Technik wird u. a. durch die einschlägigen VDI-Richtlinien konkretisiert.

8. Körperschallemitternde Anlagen und Anlagenteile sind mittels elastischer Elemente oder ggf. durch lückenlos durchgehende Trennfugen von luftschallabstrahlenden Gebäuden und Anlagenteilen zu entkoppeln.

### Luftreinhaltung

9. Die an den Holzbearbeitungsmaschinen entstehenden Holzstäube und Späne sind abzusaugen und einer Entstaubungsanlage zuzuführen. Die Entstaubungsanlage ist so zu bemessen, dass sämtliche, beim Betrieb der Maschinen auftretende Abgasmengen erfasst und gereinigt werden können. Absaugeinrichtungen, Abgasrohre etc. sind so auszuführen und zu warten, dass an keiner Stelle der Anlage Staub austreten kann.
10. Die Absaug- und Entstaubungsanlage ist antragsgemäß innerhalb der Schreinerwerkstatt aufzustellen. Die von Staub gereinigte Luft ist wieder in die Werkhalle abzuführen.

Hierbei sind die Anforderungen des Arbeitsschutzes zu beachten.

Holzstaub und -späne sind in geschlossenen Behältern oder Räumen innerhalb des Gebäudes zu lagern bzw. in einer Brikettpresse zu pressen.

### **Denkmalschutz**

Mit dem Vorhaben besteht aus denkmalschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis, sofern das geplante Gebäude in traditioneller Bauweise und mit entsprechenden Baumaterialien ausgeführt wird.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das dauerhafte Aufstellen eines Krans, das dauerhafte Abstellen von Lkws, etc. auf dem Vorplatz ebenfalls einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedarf.

In einer etwaigen Baugenehmigung wird die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis durch die Baugenehmigung ersetzt (Art. 6 Abs. 3 Satz 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

### **Wasserrecht**

Überschwemmungsgebiet

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im 60m-Bereich eines Gewässers mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) (Anmerkung: die Mud verläuft ca. 130 m westlich des Bauvorhabens).

Das mit Datum vom 3. Februar 2004 amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Mud wird durch die Baumaßnahme nicht tangiert. Nach aktuellem Kenntnisstand wird auch das faktische Überschwemmungsgebiet der Mud durch die Maßnahme nicht berührt.

Räuschlein-Brunnen

Der anliegende „Räuschlein-Brunnen“ auf der Flurnummer 4603 steht nur noch für Löschwasser zur Verfügung. Eine Nutzung für Trinkwasserzwecke (auch für die Notversorgung) ist nicht mehr möglich.

Die südliche Teilfläche des Flurstücks 4605 wird nach aktuellem Kenntnisstand bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ 100) geflutet (wenn auch mit geringen Wassertiefen). Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes darf diese südliche Teilfläche daher als Lager- oder auch als Stellplatz nicht genutzt werden.

## **5 Grünordnung, Artenschutz, Umweltbericht**

### **5.1 Grünordnungsplan**

Der Grünordnungsplan wurde vom Maier | Götzendörfer Büro für integrierte Gestaltung erarbeitet. Die hierin beschriebenen Vermeidungs-, Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden vollständig in den Bebauungsplan integriert.

### **5.2 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise**

Siehe Anlage „Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung“

## 6 Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzungen	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Gewerbegebiet (GE)	4300,00	65 %
Private Grünfläche	2357,56	35 %
Gesamtfläche	6657,56	100 %

## 7 Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat Amorbach hat in der Sitzung vom 09.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis ..... gebeten:

1. Abwasserzweckverband Main-Mud, Miltenberg
2. Amt für Digitalisierung, Breitband + Vermessung, Klingenberg a. Main
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt
4. Amt für Ländliche Entwicklung, Würzburg
5. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
7. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld
8. Bund Naturschutz Kreisgruppe Miltenberg
9. Deutsche Telekom GmbH, Würzburg
10. Gemeinde Mudau
11. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
12. Immobilien Freistaat Bayern
13. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
14. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
15. Landratsamt Miltenberg
16. Markt Kirchzell
17. Markt Schneeberg
18. Markt Weilbach
19. PLEdoc GmbH, Essen
20. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
21. Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt, Würzburg
22. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
23. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg
24. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
25. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....  
wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2  
BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....  
wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....  
bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Amorbach hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den  
Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung  
beschlossen.

## 8 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), wurde zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Stadt Amorbach: Flächennutzungsplan rechtskräftig vom 30.09.2004

Internet:

BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>



Stadt Amorbach  
Kellereigasse 1  
63916 Amorbach

aufgestellt:

Amorbach, den 28.10.2020

.....  
Peter Schmitt  
1. Bürgermeister

## Bearbeitung

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher  
Bischoffstraße 62  
63897 Miltenberg  
Tel.: 09371/7066  
bauleitplanung@ibemil.de