

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
-----------	-------------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	GRZ 0,7	zulässige Grundfläche
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	GFZ 0,3	zulässige Geschossfläche

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	I	1 Vollgeschoss Werkhalle
	II	2 Vollgeschosse Büro und Sozialräume

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf 160,85 m ü. NN festgesetzt	
WH	168,05 m	über NN Werkhalle
WH	167,70 m	über NN Büro und Sozialräume
WH	164,21 m	über NN LKW-Stellplätze
WH	164,15 m	über NN PKW-Stellplätze

Nutzungsschablone		
GE	I	Art der baulichen Nutzung
0,7	0,3	
max. zulässige Wandhöhe		Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Wandhöhe		Geschossflächenzahl
max. zulässige Wandhöhe		Bauweise

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

o	offene Bauweise
---	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

→	Einfahrtbereich
---	-----------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■	Fläche für Regenrückhaltebecken bzw. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen
---	--

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

R	Es wird ein künstliches Becken angelegt, um kurzfristig in großen Mengen anfallendes Niederschlagswasser vorübergehend zu speichern, damit es verlangsamt in den nachfolgenden Vorfluter eingeleitet wird.
---	--

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Siehe Anlage "Umweltbericht mit integrierter Grundordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung" zum Bebauungsplan

- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume
- Für die Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen (nicht überbaute Flächen) innerhalb des Baugebietes sind standortgerechte einheimische Gehölze vorzusehen. Die Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO).
- Zum Schutz des Grundwassers sind Restriktionen bezüglich der Nutzung und Lagerung wassergefährdender Stoffe im Rahmen der Bautätigkeiten vorzusehen.
 - Folgende Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden dem Bebauungsplan zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB):
- Die Fa. Klingenmeier stellt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Werkhalle Klingenmeier Holzbau "Im Bruch"" das Regenrückhaltebecken, Teilfläche von der Fl.-Nr. 4605, mit einer Größe von ca. 700 m² als Ausgleichsfläche zur Verfügung.
- Außerhalb des Plangebietes werden die Grundstücke mit den Fl.-Nm. 3546 (Gemarkung Schneeberg) und Teilfläche von 96 (Gemarkung Reichartshausen) zu einer Streuobstwiese umgewandelt.
 - Insgesamt umfasst die Ausgleichsfläche eine Größe von 4.377,70 m².
- Sofern sich die externen Ausgleichsflächen nicht im Besitz der Stadt Amorbach befinden, ist eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit zugunsten der Freistaates Bayern vor Rechtskraft des Bebauungsplanes einzutragen.
- Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen und der UNB ein Umsetzungsbericht vorzulegen.

■	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
●	Nutzungsabgrenzung

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen	Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO
Dachneigung	max. 12° zulässig
Dachform	zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer Bei Dacheindeckung mit Metall sind zum Schutz des Grundwassers vor metallischen Verunreinigungen nur beschichtete Blechbahnen zulässig.
Einfriedungen	Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Der westl. Grundstücksbereich bis zur Halle ist von Hochregalen u. dauerhaftem LKW Parken freizuhalten. Kräne sind im gesamten Grundstück nicht erlaubt.
Fassade	traditionelle Bauweise
Genehmigungs-freistellung	Gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO wird ein Genehmigungs-freistellungs-verfahren ausgeschlossen.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Überschwemmungs-gebiet	Das Bauvorhaben befindet sich nicht im 60m-Bereich eines Gewässers mit Anlagenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG (Anmerkung: die Mud verläuft ca. 130 m westlich des Bauvorhabens).
■	Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Mud wird durch die Baumaßnahme nicht tangiert.
■	Hochwassergefahrenflächen HQ 100

Hinweise

—	bestehende Grundstücksgrenzen
---	geplante Grundstücksgrenze
4605	Flurstücksnummer
Abwasser	Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - ist zu beachten.
Niederschlags-wasser	Niederschlagswasser aus befestigten Flächen ist nach Vorbehandlung über einen Graben (Fl.-Nr. 4634) in die Mud abzuleiten. Hierfür ist eine wasserrechtliche Einleitungsgenehmigung einzuholen.
Starkniederschläge	Überkante Fertigfußboden (OKFFB) im EG bzw. Gebäudeöffnungen sind in einer Höhe von ≥ 0,25 m über Geländeoberkante herzustellen, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Sonstiges	Die Nutzung von Solar- und Regenwasseranlagen wird empfohlen.
Immissionen	Es wird darauf hingewiesen, dass durch örtlich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen ist, die hinzunehmen sind.
Schalltechnischer Orientierungswert	Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1: Gewerbegebiet GE: tags 65 dB(A) nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) (Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitanlagen sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)
Grundstücks-freiflächen	Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen.
Freiflächenplan	Zum Nachweis der Einhaltung der gründerischen Regelungen ist dem Bauantrag ein Freiflächenplan mit Darstellungen und Erläuterungen beizufügen.
Artenschutz	Zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf den Brutvogelbestand des Geltungsbereichs sowie auf Fledermäuse sind die Rodungs- und Räumungsarbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. (§ 39 BNatSchG)
Bodenschutz	Die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Brandschutz	Von der Mud (Löschwasserentnahme) bis zum geplanten Gebäude besteht eine Entfernung von ca. 105 m. Ein Hydrant zur Löschwasserentnahme kann im Zuge der Erschließungsmaßnahmen hergestellt werden. Die restliche Löschwassermenge ist durch den Hydranten am Kreisaltenheim sowie den direkt angrenzenden "Räuscherleinbrunnen" sichergestellt.
Denkmalschutz	Art. 8 Abs. 1 BayDSchG Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist 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 BayDSchG 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.
Wasserversorgung, Grundwasserschutz	Grundwasser darf durch Bauarbeiten nicht verschmutzt werden; es sind keine grundwasserschädlichen Nutzungen zulässig. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Bestandteil des Bebauungsplans ist der beiliegende Grünordnungsplan

Es gelten weiterhin die Festsetzungen, Auflagen und Bestimmungen des Grünordnungsplanes

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (1. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
- Der Berg-Ahorn im Südwesten und die Gehölzbereiche im Südosten sind zu erhalten und bei einer Bautätigkeit durch einen Lattenzaun zu schützen.

Hinweis zur Erstellung des Lattenzaunes

Der optimalste Schutz von Bäumen und Sträuchern ist es ein ausreichender Abstand zu diesen einzuhalten. Hierfür ist der Kronenbereich, möglichst zuzüglich 1,50 m zu allen Seiten, einzuhalten. Um dies zu gewährleisten, ist dieser Bereich durch einen stabilen Zaun vor den Auswirkungen der Baumaßnahmen zu schützen. Der Zaun hat eine Mindesthöhe von 2,00 m, mindestens 8 Querriegel aus Brettern (Mindestbreite 10 cm) und ist ortsfest zu installieren.

Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Ameisen-Wiesenknopf-Bläuling

- Die Fläche im Westen, auf der Eier des Wiesenknopf-Ameisenbläulings gefunden wurden, sind durch einen Lattenzaun zu schützen.
- Zweimalige Mahd der betroffenen Wiesenbereiche im Frühjahr und Frühsommer, um das Wachstum des Großen Wiesenknopfes zu verhindern.
- Die Baumaßnahmen im Bereich der Wiese sind nicht vor Ende Juni zu beginnen, damit die adulten Schmetterlinge "ausfliegen" können.
- Baumaßnahmen in diesem Bereich sind frühestens 2022 zulässig.
- Aufgrund der kleinräumigen Dynamik der Falter ist eine Neu- oder Wiederbesiedlung benachbarter Vermehrungshabitate als typisch für die Wiesenknopf-Ameisenbläulinge anzusehen, allerdings sollten diese in der Regel nicht mehr als 300 bis 400 m auseinanderliegen, keine gravierenden Ausbreitungshindernisse dazwischen liegen und nachweislich günstige Aussichten einer artgerechten Bewirtschaftung für die Übernahmeflächen bestehen. Diese Flächen sind auf der gegenüberliegenden Seite der Staatstraße vorhanden.

Nach der Baumaßnahme ist die Wiesenfläche wie folgt zu pflegen:

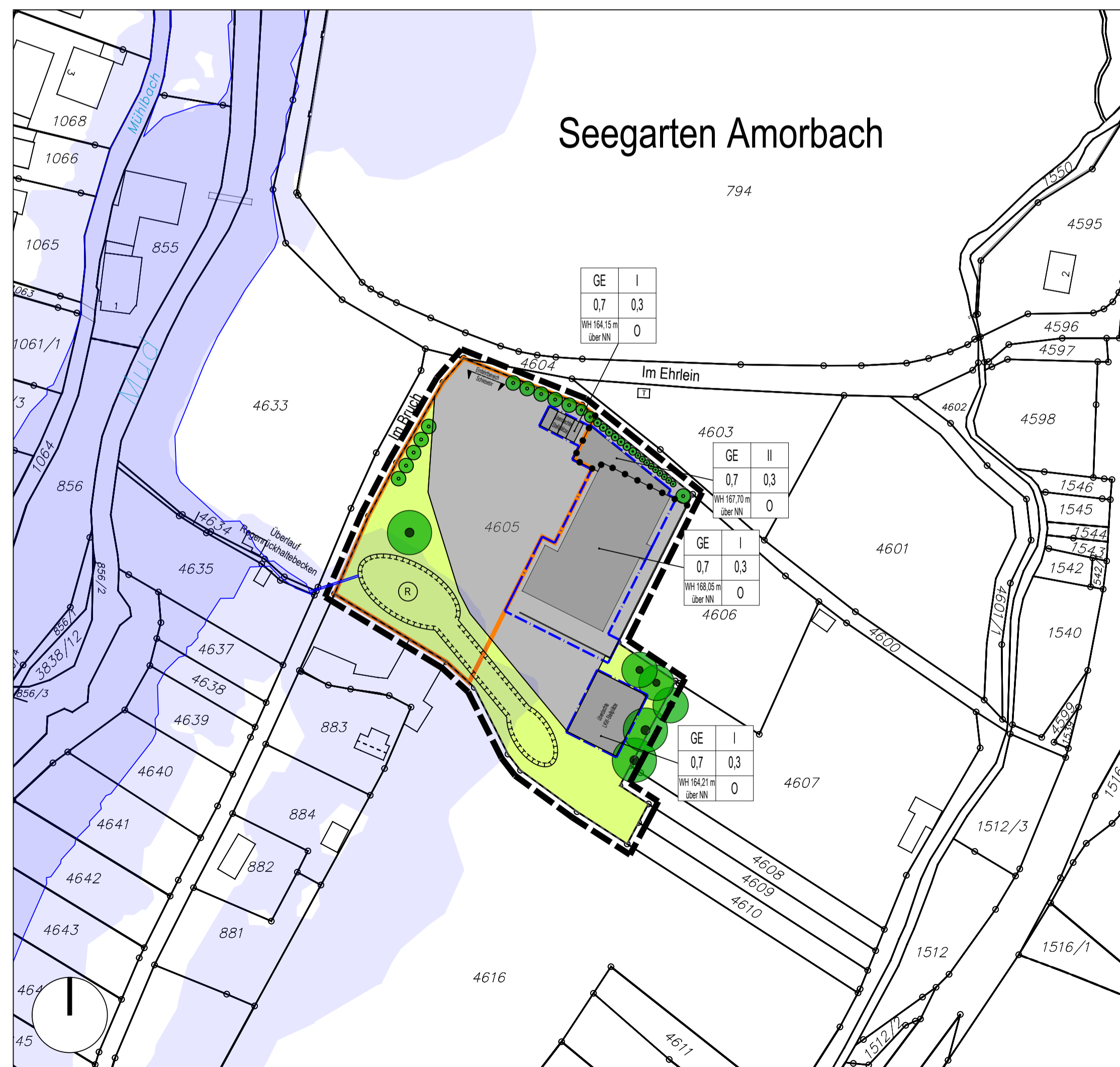
- Die Mahd der Wiese ist an die Bedürfnisse des Schmetterlings anzupassen. Das heißt, die Fläche darf nicht zwischen dem 1. Juni und 15. September gemäht werden.
 - Das Mähgut ist zu entfernen.
 - Die Fläche ist nur ein Mal im Frühjahr oder im Herbst zu mähen.
- Die Maßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen für die Fauna

- 4 Fledermauskästen sind aufzuhängen
- 4 Baumabschnitte sind umzusetzen und
- 2 Bäume aus der Nutzung sind zu nehmen

Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Fl.-Nr. 3546 (Geltungsbereich 1.165,11 m²) Gemarkung Schneeberg	Teilfläche Fl.-Nr. 96 (Geltungsbereich 2.512,59 m²) Gemarkung Reichartshausen (Stadtteil Amorbach)
M 1:5000	M 1:5000



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), wurde zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).
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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Der in der Anlage beigefügte Vorhaben- und Erschließungsplan "Werkhalle Klingenmeier Holzbau "Im Bruch"" wird hiermit für verbindlich erklärt.

VERFAHRENSVERMERK

Der Stadtrat Amorbach hat in der Sitzung vom 09.07.2020 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB 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 28.10.2020 hat in der Zeit vom 11.11.2020 bis 14.12.2020 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 28.10.2020 hat in der Zeit vom 11.11.2020 bis 14.12.2020 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2021 bis 07.06.2021 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2021 bis 07.06.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 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.

Stadt Amorbach, den

Peter Schmitt, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt
Stadt Amorbach, den

Peter Schmitt, 1. Bürgermeister

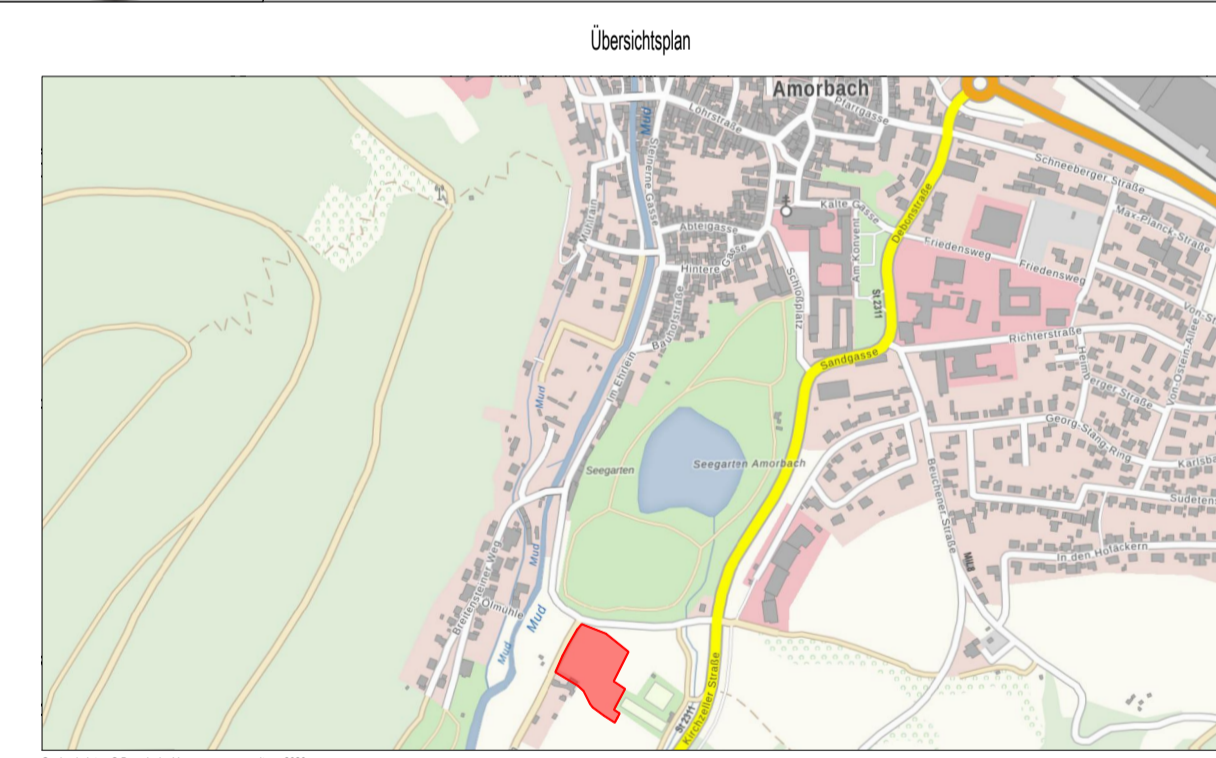
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Amorbach, den

Peter Schmitt, 1. Bürgermeister



**STADT AMORBACH
LANDKREIS MILTENBERG**



**AUFSTELLUNG
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"Werkhalle Klingenmeier Holzbau "Im Bruch"
nach § 12 BauGB**

M 1:1000	0 10 20 30 40	
B	Festsetzungen ergänzt bzw. korrigiert, Rechtsgrundlagen aktualisiert, farbliche Darstellung überarbeitet	DA 16.08.2021
A	Stellungnahmen von der Auslegung abgearbeitet	DA 15.04.2021
Index	Änderungen / Ergänzungen	Name Datum

INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
BISCHOFFSTRASSE 62
63897 MILTENBERG
TEL.: 093717066
E-MAIL: info@bemil.de

Datum: 28.10.2020
gezeichnet: Anslan
geprüft: Eilbacher

Index: B