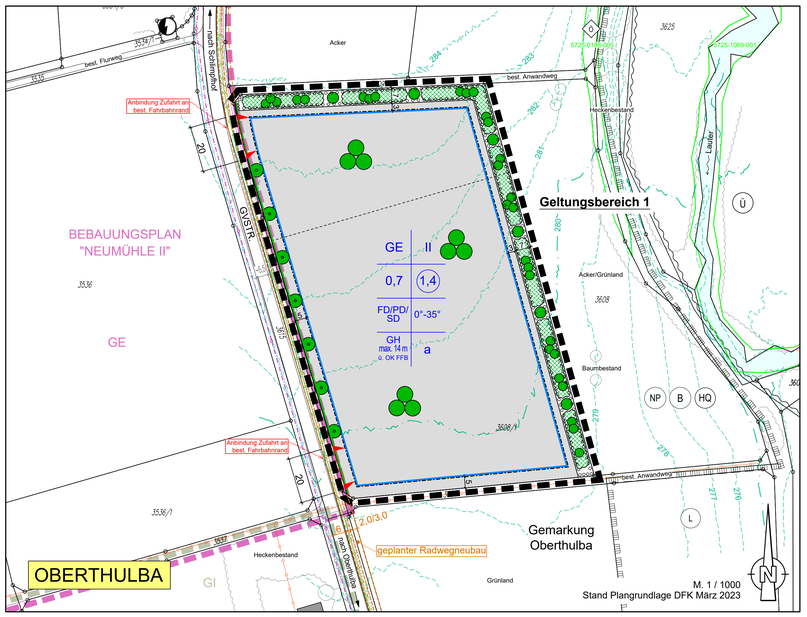
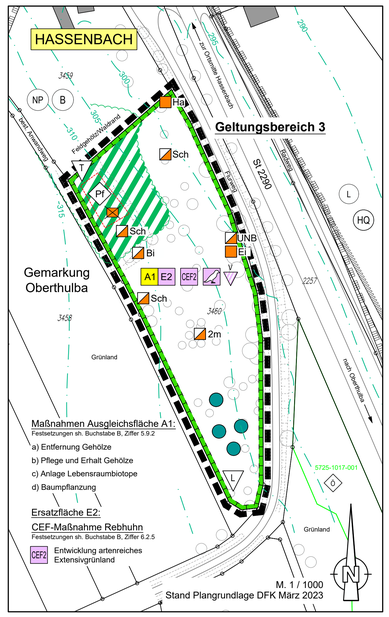
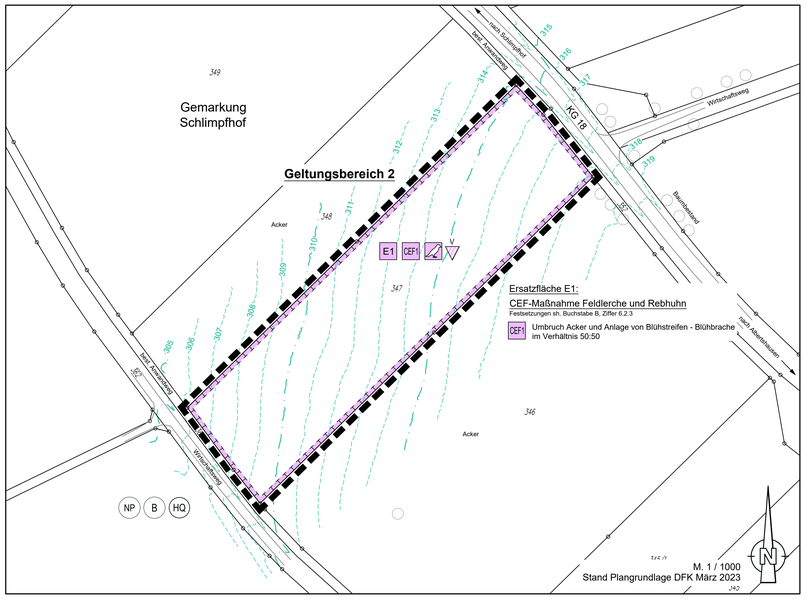
PLANTEILE / SCHEMA





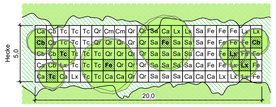


Pflanzschema

landschaftliche Heckenpflanzung

Auswahl der Gehölzarten aus der potentiellen natürlichen Vegetation des Hainbuchenwaldes und des Schwarzerlen-Uferauwaldes

M = 1 : 200



GEHÖLZARTENVERTEILUNG:

Baumarten:

Cb	Carpinus betulus (Hainbuche)	7 %
Fe	Fraxinus excelsior (Esche)	17 %
Qr	Quercus robur (Stiel-Eiche)	17 %
Sa	Sorbus aucuparia (Eberesche)	17 %
Tc	Tilia cordata (Winter-Linde)	16 %
Gesamt		74 %

Straucharten:

Ca	Corylus avellana (Haselnuss)	12 %
Cm	Crataegus monogyna (Weißdorn)	2 %
Lx	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	12 %
Gesamt		26 %

Pflanzgrößen:
Baumarten mindestens 1x verpflanzt, Höhe 50 - 80 cm
Straucharten mindestens ISTr., 1x verpflanzt, Höhe 40 - 70 cm

zuzüglich
als 2 Großgehölze (z.B. Esche), 3x verpflanzt, Hei, Höhe 250 - 300 cm
als 6 Heister (z.B. Heckenkirsche,Hainbuche, Winter-Linde),
2x verpflanzt, Hei, Höhe 175 - 200 cm

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

1.1 GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 17.805 m²

1.1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlten Schallleistung, einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagsüber und nachts 60 dB(A)/m² nicht überschreiten. Die Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen.

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

2.1 1,4 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

2.2 0,7 — Grundflächenzahl

2.3 II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4 GH max. 14 m ü. OK FFB — Höhe Gebäude über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) in m
- Die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf max. 1,00 m über oder unter der OK. Straßenrand der das Grundstück erschließenden Bestandsstraße nicht überschreiten, rechtwinklig und geradlinig gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeaußenwand.
- Die Höhe der Gebäude definiert sich über die obersten Bauteile der baulichen Anlage. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Höhe bestimmt durch die Oberkante der Attika bzw. des Dachrandgesimses.
- Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten etc.), ist ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Allgemein, und ohne Höhenbeschränkung zulässig, sind Schornsteine sowie Mobilfunk- und Blitzschutzanlagen.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3.1 a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. A BauNVO)
Gebäude sind mit vorderem, seitlichem und rückwärtigem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

3.2 Baugrenze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 15.645 m²

3.3 Abstandsflächen, Abstände
Bezüglich der Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.2 Einfahrtsbereich
Im markierten Bereich sind Grundstückszufahrten bis max. 20 m Länge zulässig. Zur Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen, sind Querungen bzw. Versiegelungen von bestehenden öffentlichen Grün- oder Straßennebenflächen, durch Zufahrten sowie Stützmauern ausnahmsweise erlaubt.

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

5.1 Erhaltungsgebot
Die im Folgenden festgesetzten Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

5.2 Privates Pflanzgebot für Laubbäume, ohne Standortbindung (schematisch)
- Mindestpflanzqualität als Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm

Je 2.500 m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 heimische Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

5.3 Privates Pflanzgebot für Laubbäume, Bindung nach etwaigem Standort und Stückzahl
- Mindestpflanzqualität als Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18 cm

Gegen den öffentlichen Straßenraum sind Laubbäume 1. Ordnung gemäß Plandarstellung zu pflanzen (20 m Pflanzabstand zwischen den Bäumen). Der Standort der Bäume ist im Bezug auf Zufahrten etc. freibleibend.

5.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 1.985 m²

Es sind innerhalb der privaten Fläche heiden aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen zur Randeingrünung des Gebietes anzupflanzen.

Die nicht bepflanzten Teilflächen sind als artenreiche Wiesen- und Saummischungen anzulegen und zu entwickeln. Geeignet ist die Regiosaatgutmischung "Feldraine und Säume" von Saaten-Zeller oder gleichwertig.

5.4.1 Privates Pflanzgebot für landschaftliche Baum-/Strauchhecke, mit Standortbindung
Geschlossene Heckenpflanzung aus ausschließlich autochthonem Pflanzenmaterial, Pflanzung in Abschnitten gemäß Plandarstellung, fünfreihig.
Arten, Mengen und Größen gemäß Pflanzschema.

Die Heckenpflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen. Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

Abschnittsweises "auf den Stock setzen" der Hecken ist erst zulässig, wenn der Zustand der Hecke es aus fachlichen Gründen erfordert (frühestens nach 10-15 Jahren) und nur nach Ortstermin und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Formschnitte sind nicht zulässig.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

5.4.2 Privates Pflanzgebot für hochstämmigen Laubbaum, mit etwaiger Standortbindung
- als Ergänzungspflanzung für Hecke. Mindestqualität als Hochstamm 3x verpflanzt, StU 14-16 cm

5.5 Freiflächen
Die nicht überbauten oder genutzten privaten Grundstücksflächen sind als geschlossene Vegetationsfläche (mit Rasen, Wiesen, Stauden, Gehölzen) auf belebtem Boden anzulegen und zu pflegen.

5.6 Vollzugsfrist Pflanzgebote
Sämtliche Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück sind innerhalb von 1 Jahr nach Betriebsaufnahme herzustellen. Bei abschnittsweiser Nutzung oder Bebauung des Grundstückes können die Pflanzmaßnahmen in Zuordnung zum jeweils hergestellten Bauabschnitt erfolgen. Die Pflanzungen sind im Baugesuch nachzuweisen. Der Abschluss der Pflanzmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde verbindlich mitzuteilen.

5.7 Liste standortgerechter, heimischer sowie klimatoleranter Baum- und Straucharten (Auswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation und der realen Vegetation)

Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):
Acer platanoides - Spitz-Ahorn (S)
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn (S)
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Quercus spec. - Eichen
Tilia cordata - Winter-Linde (S, z.B. "Rancho", "Greenspire",...)
Tilia spec.
(S) - klimatoleranter Arten / Sorten

Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):
Acer campestre - Feld-Ahorn (S, z.B. "Elsrijk")
Alnus spaethii - Purpur-Erle (S)
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Liquidambar styraciflua - Amberbaum (S)
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche (S)
Prunus avium - Vogelkirsche (S, z.B. "Plena")
Pyrus calleryana "Chanticleer" - Stadtbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
Ulmus spec. (S) - Ulmen
(S) - klimatolerante Arten und Sorten

Straucharten (unter 10 m Höhe):
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus spec. - heimische Weißdorn-Arten
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Gem. Heckenkirsche
Malus communis - Wild-Apfel
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa spec. - heim. Heckenrosen
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gew. Schneeball

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

5.8 Freiflächengestaltungsplan
Die grünordnerischen Festsetzungen sind bei der Baueingabe durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren, der den Umfang und die Situierung der Gehölzpflanzungen, der zu erhaltenden Gehölze sowie die Flächenbefestigung (Belagsart) aufzeigt. Mit der Planerstellung ist ein qualifizierter Fachmann zu beauftragen.

5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
- Fläche Geltungsbereich 3: ca. 7.810 m²

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes "Neumühle III", werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, durch Bereitstellung der ca. 7.810 m² großen Ausgleichsfläche A1 auf dem Grundstück Fl.Nr. 3460, Gemarkung Oberthulba (Geltungsbereich 3) ausgeglichen.
Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A1 wird auch zum (multifunktionalen) Ausgleich im Sinne des besonderen Artenschutzes anerkannt (= artenschutzrechtliche Ersatzfläche E2).

Die festgesetzte Ausgleichsfläche sowie die Maßnahmen zum Ausgleich, werden den Eingriffsgrundstücken und Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes "Neumühle III" zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB). Eingriffsgrundstücke sind die Grundstücke Fl.Nr. 3608/1 (ganz) und 3615 (teilweise), beide Gemarkung Oberthulba (Geltungsbereich 1).

5.9.1 A1 Ausgleichsfläche A1 ca. 7.810 m²
(Fl.Nr. 3460, Gemarkung Oberthulba)

Entwicklungsziele
1. Erhalt, Pflege und Weiterentwicklung vorhandener Grünland- und Gehölzstrukturen zur Biotopverbesserung
2. Entwicklung von extensiv genutzten, artenreichen Frischwiesen anstelle von artenarmen Grünland für das Rebhuhn (CEF-Maßnahme); sh. Festsetzung B.6.2.5

5.9.2 Maßnahmen:
Alle nachfolgend unter den Buchstaben a) bis d) festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, sind nach vorheriger Abstimmung und nach einem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde zu realisieren.

a) Entfernung von Einzelgehölzen bzw. Gehölzgruppen innerhalb der Gesamtfläche zur Schaffung offener Grünlandstruktur, ausgenommen hiervon ist der Gehölzbestand im Nordwesten (Feldgehölz); Rodung, inkl. Wurzelstockentfernung von
- 2m - Verbuschung bis 2 m Höhe,
- Bi - Einzelbäume Birke,
- UNB - Teilbestand der Baumreihe entlang der Ostgrenze; örtliche Angabe der zu rodenden Bäume durch Untere Naturschutzbehörde (UNB)

b) Pflege und Erhalt der vorhandenen Feldgehölzstruktur im Nordwesten sowie Einzelgehölz im Nordosten zur Sicherung landschaftstypischer Strukturen und Arten
- PI - Totholzentfernung sowie Entfernung und Auslichtung von Schlehen- und Brombeergebüschen im gekennzeichneten Bereich. Sofern auch Bäume entnommen werden, ist darauf zu achten, dass ein Beschirmungsgrad von 0,4 (Projektionsfläche der Baumkronen überdeckt mind. 40 % der Fläche des Feldgehölzes) nicht unterschritten wird.
- Räumung der gesamten Gehölzfläche von Unrat/Müll (Blechteile, Rasenmäher)
- Erhalt des Feldgehölzes
- Ha - Erhalt Haselnussbaum in Nordostecke
- Ei - Erhalt bzw. Förderung Eichenbestand an Ostgrenze; Frasschutz anbringen

c) Einbringen von Sonderbiotopen mit Versteck-, Sonnungs-, Überwinterungs- und Eiablagemöglichkeiten (Zielart Zauneidechse)
- Errichtung eines Totholzhaufens im nordwestlichen Grundstücksbereich aus dem durch die Rodungs- und Pflegemaßnahmen gewonnenen Strukturen (Äste, Wurzelstrünke etc.)
- Errichtung eines Lesesteinhaufens aus Sandsteinfindlingen im südwestlichen Grundstücksbereich

d) Baumpflanzung zur Biotopergänzung
- Anpflanzung von insgesamt 4 hochstämmigen, standortheimischen Wildobstbäumen (Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Mispel); mit etwaiger Standortbindung. Pflanzabstand untereinander mindestens 10 m, Mindestqualität: 2x verpflanzt, StU 10-12 cm
- Fachgerechte Erziehungs- und Erhaltungspflege durch regelmäßige bzw. bedarfsweise Entlastungs- und Auslichtungsschnitte der Baumkrone, gemäß der traditionellen Praxis für Obstbaumpflegemaßnahmen. Ausfallende Gehölze sind wertgleich zu ersetzen.

5.10 Vollzugsfristen und -hinweise Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen A1 sind innerhalb von 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen die auch als vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) dienen, müssen wirksam sein, sobald der Eingriff artenschutzrechtlich wirksam ist. Alle Maßnahmen sind ausschließlich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

5.11 Die Ausgleichsflächen sind vom Markt Oberthulba mit dem einschlägigen Meldebogen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, an das Bayerische Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

6. Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung

6.1.1 Es sind folgende, Konflikt vermeidenden Maßnahmen zu ergreifen:

V1 - Baufeldräumung Ackerflächen:
Die Entfernung der Vegetationsdecke/des Oberbodens ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 01.10. und 28./29.02) die Flächen durch Umbruch (Schwarzbrache) oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldvogelarten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden. Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.

V2 - Schutz von Bäumen/Gehölzen, Offenflächen etc. am Rande des Baufeldes:
Während der Bauphase sind Bäume/Gehölze, Offenflächen etc. nahe dem Baufeld durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen etc., insbesondere vor mechanischen Schäden, zu schützen.

V3: Minimierung der Beleuchtung im Eingriffsbereich:
Der Eingriffsbereich sollte - auch in der Bauphase - nur im absolut nötigen Umfang beleuchtet werden, um die Anlockwirkung auf Insekten und eine Störung von Tieren im Umfeld zu minimieren. Beleuchtungsanlagen sind mit LED, Natriumdampfhochdrucklampen o.ä. auszustatten. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nicht auf angrenzende Bereiche (insbesondere nicht auf angrenzende Gehölzbereiche) gerichtet ist.

6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

6.2.1 Der Verlust des potenziellen Lebensraumes für Feldvogelarten (insbesondere Feldlerche und Rebhuhn) innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans "Neumühle III", wird durch Bereitstellung der insgesamt ca. 18.590 m² großen artenschutzrechtlichen Ersatzflächen E1 und E2 auf den Grundstücken Fl.Nr. 347, Gemarkung Schlimpfhof (Geltungsbereich 2) und Fl.Nr. 3460, Gemarkung Oberthulba (Geltungsbereich 3) ausgeglichen.
Die artenschutzrechtliche Ersatzfläche E2 wird auch zum (multifunktionalen) Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung anerkannt (= naturschutzrechtlicher Ausgleich).

6.2.2 E1 Ersatzfläche E1 ca. 10.780 m²
(Fl.Nr. 347, Gemarkung Schlimpfhof)

Entwicklungsziel
- Entwicklung von extensiv genutzten Blühflächen und selbstbegrünenden Brachflächen anstelle von intensiv genutztem Ackerland für die Feldlerche und das Rebhuhn (CEF-Maßnahme)

6.2.3 Maßnahmen:

a) CEF1 CEF-Maßnahme für bodenbrütende Vogelarten (insbesondere Feldlerche und Rebhuhn):
Auf der festgesetzten Ersatzfläche E1 sind Blühflächen und selbstbegrünende Brachflächen im Verhältnis 50:50 für die Feldlerche und das Rebhuhn anzulegen, eine streifenförmige Anlage ist zulässig und sollte flächig und nicht linear erfolgen (keine Verengung der Gesamtbreite des Streifens). Die Mindestlänge der Streifen beträgt 100 m, die Mindestbreite beträgt 20 m. Die Blühflächen sind mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands einzusäen. Die Blühfläche muss nach Ansaat mind. 2 Jahre belassen werden, in dieser Zeit darf keine Mahd, mechanische Unkrautbekämpfung und/oder Bodenbearbeitung erfolgen; die selbstbegrünende Brachfläche sollte jährlich umgebrochen werden. Nach dieser Zeit ist im Frühjahr eine Bodenbearbeitung mit anschließender Neuansaat oder Flächenwechsel möglich. Bewirtschaftungsgänge (inkl. Befahren der Fläche) zwischen dem 15.03. bis 15.08. eines Jahres sind nicht zulässig. Vorgesehene Fläche sh. Ersatzfläche E1 (Grundstück Fl.Nr. 347, Gemarkung Schlimpfhof).

6.2.4 E2 Ersatzfläche E2 ca. 7.810 m²
(Fl.Nr. 3460, Gemarkung Oberthulba)

Entwicklungsziel
- Entwicklung von extensiv genutzten, artenreichen Frischwiesen anstelle von artenarmen Grünland für das Rebhuhn (CEF-Maßnahme)

6.2.5 Maßnahmen:

a) CEF2 CEF-Maßnahme für bodenbrütende Vogelarten (insbesondere Rebhuhn):
Auf der festgesetzten Ersatzfläche E2 ist artenreiches, extensives Grünland für das Rebhuhn zu entwickeln. Das vorhandene artenarme Grünland ist nach der Gehölzentnahme und Räumung (sh. Ausgleichsmaßnahmen Naturschutz, Festsetzung B.5.9.2) komplett bis zu den bergseitigen Hangkanten abzumähen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Maßnahmenfläche ist anschließend mit Saatgut aus gebietseigener Herkunft (ofd 11, Süddeutsches Bergland) oder durch Mahdgutübertragung aus artenreichen Magerwiesen / Halbtrockenrasen des Naturraums (Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) zu einer artenreichen Frischwiese zu entwickeln. Zur Pflege und Entwicklung ist durch Aufteilung der Fläche in zwei Hälften, eine jährlich alternierende 1- bis 2-schürige Mahd mit Mahdgutentnahme von jeweils 50 % der Fläche durchzuführen und dementsprechend der Erhalt eines Altgrasanteils von 50 %. Die erste Mahd soll nach dem 15.06., die zweite Mahd nach dem 15.08. erfolgen. Vorgesehene Fläche sh. Ersatzfläche E2 (Grundstück Fl.Nr. 3460, Gemarkung Oberthulba).

6.3 Alle artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen, sind unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Die mit der Aufgabe verpflichtete Person ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen. Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde aufzuzeigen.

Die Vermeidungsmaßnahme V1 und die CEF-Maßnahmen sind im Vorfeld jeglicher bauvorbereitender und/oder aller folgenden Baumaßnahmen umzusetzen bzw. herzustellen. Die Maßnahmen sind durch die ÖBB zu begleiten, bezüglich ihrer Funktionalität zu optimieren und durch die Untere Naturschutzbehörde freizugeben.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
- Fläche Geltungsbereich 1: ca. 19.790 m²
- Fläche Geltungsbereich 2: ca. 10.780 m²
- Fläche Geltungsbereich 3: ca. 7.810 m²

7.2 Dachform und Dachgestaltung
FD/PD/SD 0°-35° — Haupt- und Nebengebäude können in Flach-/Pult-/Satteldachbauweise mit einer Dachneigung von 0°-35° errichtet werden.

7.3 Werbeanlagen
Bezüglich der Errichtung von Werbeanlagen gilt die Werbeanlagensatzung des Marktes Oberthulba. Freistehende Werbeanlagen werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

7.4 Fassadengestaltung und Dacheindeckung
Blendende, glänzende und spiegelnde Fassadenverkleidungen oder Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Photovoltaik- oder Solaranlagen.

7.5 Stellplätze/Parkflächen
Alle im Zusammenhang mit der Gewerbenutzung stehenden Stellflächen und Parkplätze, sind innerhalb der festgesetzten Gewerbefläche auszuweisen.

7.6 Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen
In den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

7.7 Abwasserbeseitigung
Das Ableiten von Grund-, Quell- und Drainagewasser in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.
Das auf den betrieblich genutzten Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen, Dachflächen) anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu versickern oder in privaten Rückhaltesystemen aufzufangen und dem Vorfluter gedrosselt zuzuführen.
Im Plangebiet bestehen keine öffentlichen Regenwasserkanäle, sodass sämtliche Anlagen für die Ableitung und Einleitung in ein Gewässer oder ins Grundwasser, technisch und rechtlich auf privater Basis zu errichten sind. Für die Einleitung ins Gewässer sind durch den Bauherrn, rechtzeitig vor Baubeginn, Antragsunterlagen für eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bad Kissingen (SG 41, Wasserrecht) einzureichen.
Schmutzwasser ist dem Mischwasserkanal zuzuleiten. Bei Ableitung von Wasser, das durch ölhaltige Stoffe verunreinigt ist, ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in den Mischwasserkanal einzubauen.

7.8 Bauliche und technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien; Dachphotovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind, gemäß Art. 44a Abs. 2 BayBO, die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zu mindestens einem Drittel der nutzbaren Dachfläche (Solarmindestfläche) mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren, zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (auch in Kombination mit einer Dachbegrünung).

7.9 Die höhenmäßige Einfügung von Gebäuden in das natürliche Gelände oder die zur Gestaltung des Bauvorhabens erforderlichen Geländeveränderungen, sind in den Bauvorlagen durch gemessene und auf amtliche Höhen bezogene Profile darzustellen. Stützmauern oder Geländeveränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,00 m (inkl. Umwehrung) zulässig.

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Gebäudebestand
2. 3608 derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3. vorgeschlagene Flurstücksgrenze
4. 5 Maßzahlen in m
5. 280 Höhenschichtlinien in m ü. NHN (Quelle Bayer. Vermessungsverwaltung)
6. best. Nutzungen (Straßen, Wege, Böschungen, Gräben etc.)
7. best. Gehölze
8. Abgrenzung von Biotopen (Biotopkartierung Bayern Flachland)
9. L Landschaftsschutzgebiet "Bayer. Rhön"
10. NP Naturpark "Bayer. Rhön"
11. B Biosphärenreservat "Rhön"
12. Ü amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Lauter
13. HQ Heilquellenschutzgebiet Bad Kissingen
13.1 Das Gewerbegebiet liegt in der Heilquellenschutzzone IV des mit Entschließung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 20.02.1922 festgesetzten quantitativen Schutzbereiches der Staatlichen Heilquellen von Bad Kissingen.
Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
14. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Neumühle", in seiner rechtskräftigen Fassung
15. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Neumühle II", in seiner rechtskräftigen Fassung
16. nachrichtliche Darstellung geplanter Radwegebau des Marktes Oberthulba entlang der GVSTR. Oberthulba-Schlimpfhof
17. bestehende unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
17.1 - Versorgungsleitung Strom (20 kV-Kabel)
17.2 - Versorgungsleitung Telekommunikation (Breitbandkabel)
17.3 - Versorgungsleitung Gas (Gashochdruckleitung)
17.4 - Entsorgungsleitung Mischwasserkanal
18. best. Trafostation
19. Stromversorgung
Die genauen Standorte der evt. noch zusätzlich benötigten Transformatorenstationen können erst festgelegt werden, wenn dem Versorgungsträger Unterlagen über den Energiebedarf im Gewerbegebiet vorliegen. Dabei sollen die Stationen möglichst nahe an den Lastschwerpunkten errichtet werden. Gegebenenfalls sind für besonders energieintensive Betriebe eigene Umspannstationen notwendig. Einwandfreie Zufahrtsmöglichkeiten zu diesen Stationen müssen gewährleistet sein.
20. Bodendenkmalschutz
Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, Memmelsdorf, oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen.
21. Landwirtschaft
Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können weiterhin ordnungsgemäß genutzt werden. Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- oder Staubbelästigungen des Plangebietes, durch die übliche Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist zu rechnen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
22. Werbeanlagen
Soweit es sich bei Werbeanlagen um Leuchtwerbeanlagen handelt, sind hinsichtlich der Lichteinwirkungen auf die Nachbarschaft, die Leitfäden "Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des BfN und der "Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung" des StMUV zu beachten.
23. Versiegelungsgrad
Innerhalb der Gewerbegebietsfläche sind dort, wo dies funktional möglich ist, bevorzugt versickerungsgünstige Belagsarten wie Schotterrasen, Pflaster mit Splitt oder Rasenfuge, Rasengittersteine etc. zu verwenden, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.
Versiegelte Flächen (Asphalt) sind auch für den Fahrverkehr nur in der unbedingt erforderlichen Ausdehnung anzulegen. Soweit möglich, sollten unbebaute Flächen wasserdurchlässig gehalten werden (Wiese, Pflanzung, Kies).
24. Altlasten
Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Bad Kissingen oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren.
25. Schutz des Bodens
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg, sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.
26. Schonung von Ressourcen
Zur Ressourcenschonung sind zur Befestigung des Untergrunds (z.B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Informationen hierzu können unter folgendem Link abgerufen werden: www.rc-baustoffe.bayern.de
27. Dach- und Fassadenbegrünung
Es wird empfohlen, die nicht mit Photovoltaikmodulen überbauten Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten (z.B. gebietsheimische Wildkräutermischung oder Stauden und Sedumsprossen, mit einem Substrataufbau von mindestens 10