Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "St.-Florian-Strasse III"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl S. 327)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt gändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. GE(e) eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe
- Logistikbetriebe, Betriebe und Unternehmen der Frachtführung/ Frachtbeförderung
- Recyclingbetriebe

1.1.1.3. Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind mit Ausnahme der Anlagen für soziale Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.1.4. Innerhalb der Gewerbegebietsflächen ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50m² ausnahmsweise zulässig. Der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren des Lebensmittelhandwerks ist nicht zulässig.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,8** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. **6,0** max. zulässige Baumassenzahl

1.2.5. **z.B. OK= 14,00m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.5.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

1.2.5.2. Ausnahmsweise kann die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für technische Aufbauten sowie Erschließungsarme auf einer Dachfläche von max. 5% um 3,0m überschritten werden. Es ist ein Mindestabstand von 1,50m zur Attikaaußenseite einzuhalten.

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.

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

1.4.1. Baugrenze

1.4.1.1. Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig. Stellplätze mit einer direkten Ausfahrt auf die Erschließungsstraße sind nicht zulässig.

1.4.1.2. Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes, mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Abwasser dienenden Nebenanlagen zulässig.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.2. P öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentliche Stellplatzfläche

1.5.3. öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Pflegeweg

1.5.4. öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Geh- und Radweg

1.5.5. V Verkehrsgrün

1.5.5.1. Die Flächen für Verkehrsgrün sind als Versickerungsmulde herzustellen und als Magerwiese anzulegen oder mit Stauden zu bepflanzen.

1.5.5.2. Die Fläche für Verkehrsgrün sowie öffentliche Parkierungsflächen können für einen Ein- und Ausfahrtsbereich je Grundstück mit einer max. Breite von 15m unterbrochen werden.

1.5.6. Ein- und Ausfahrtsbereiche

1.5.6.1. Innerhalb der Gewerbegrundstücke ist zur Erschließung der Grundstücke lediglich ein Ein- und Ausfahrtsbereich mit einer max. Breite von 15,0m zulässig.

1.5.7. Die konkrete Aufteilung der Verkehrsflächen ist lediglich nachrichtlich dargestellt und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:
Stellplätze; Hofflächen und untergeordnete Wege der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. in Splitbett verlegte Pflaster, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen, wasergebundene Decke, etc.) zu versehen.

1.6.2. Begrünung von Dächern:
Flachdächer der Haupt-, Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 12 cm. Ausgenommen sind ausschließlich Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

1.6.3. Begrünung von Tiefgaragen:
Die Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen und Zufahrten und Zuwegungen sind mit mindestens 0,60m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei einer Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 12m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1m vorzusehen.

1.6.4. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

1.6.4.1. Externe Ausgleichsfläche 1: Flurstück 580 - 583 Gemarkung Wulenstetten

Entwicklungsziel: der Fläche ist ein Mosaik aus unterschiedlichen Kleingewässern sowie Sukzessionsbeständen (Pionierfluren, Ruderal-Staudenfluren, Gehölze) das durch Pflegemaßnahmen erhalten bleibt. Die Fläche liegt in der Wasserschutzgebietszone III

Aufschlüsse und Veränderungen der Erdoberfläche sind daher verboten. Dies ist bei den im Folgenden beschriebenen Maßnahmen zu beachten. Entsprechend sind folgende Optimierungsmaßnahmen durchzuführen:

Maßnahmen:
- Herstellung von drei permanent wasserführenden Kleingewässern im Umfang von ca. 80 - 100m² im Bereich der bereits jetzt vorhandenen wechselfeuchten Senken. Der Aushub ist im Umfeld als flacher Hügel anzulagen. In den Hügel sind insgesamt 15 Wurzelstöcke als Winterquartiere einzubauen. Die Gewässersohle ist mit einem Lehmschlag zu versehen.
- Im Flächenumfang von ca. 2.000m² ist im Umfeld der oben beschriebenen Weiher ein Mosaik mit temporären Kleingewässern anzulegen. Die Fläche ist durch einen Lehmschlag abzudichten und mit einer dünnen Oberbodenschicht zu überdecken, sodass viele kleine Pfützen entstehen, die im Sommer austrocknen können. Der Aushub für die Gewässer ist ebenfalls zu flachen Hügeln zu modellieren.
- Die südexponierten Böschungsbereiche am Rand der Fläche sind auf einer Länge von ca. 100m als Abbruchkante herzustellen. Diese Kanten dienen als Winterquartiere für Amphibien und Nistplätze für Insekten.
- Auf der Fläche sind randlich 10 Totholz- bzw. Asthaufen anzulegen (je Haufen ca. 0,5m³ Totholz, Höhe der Asthaufen mind. 1,5m)

Pflege:
- Die Feldhecken um die Fläche sind bis Bedarf abschnittsweise alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen. Maximal ein Gewerbegebietsgleise 1/3 der Gesamtlänge. Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Alle 3 Jahre sind 1/3 der Kleingewässer oberirdisch von der Pioniervegetation zu befreien, dabei darf nicht in den Boden eingegriffen werden.
- Bei übermäßiger Verbuschung oder Massenvermehrung von Neophyten sind zusätzliche Pflegearbeiten in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Monitoring:
Die Flächengestaltung und die Pflege sind mit einem Monitoring zu überprüfen.

Abbuchung Ökokonto:
Die Fläche ist bereits als Naturschutzfläche hergestellt und zu 50% anrechenbar.

Kongsberger Straße
Robert-Bosch-Straße
Siemensstraße
Dornheimer Straße
Bergstraße
Rückhaltebecken
Parkplatz
Bergstraße
Siemensstraße
Robert-Bosch-Straße
Kongsberger Straße
Dornheimer Straße