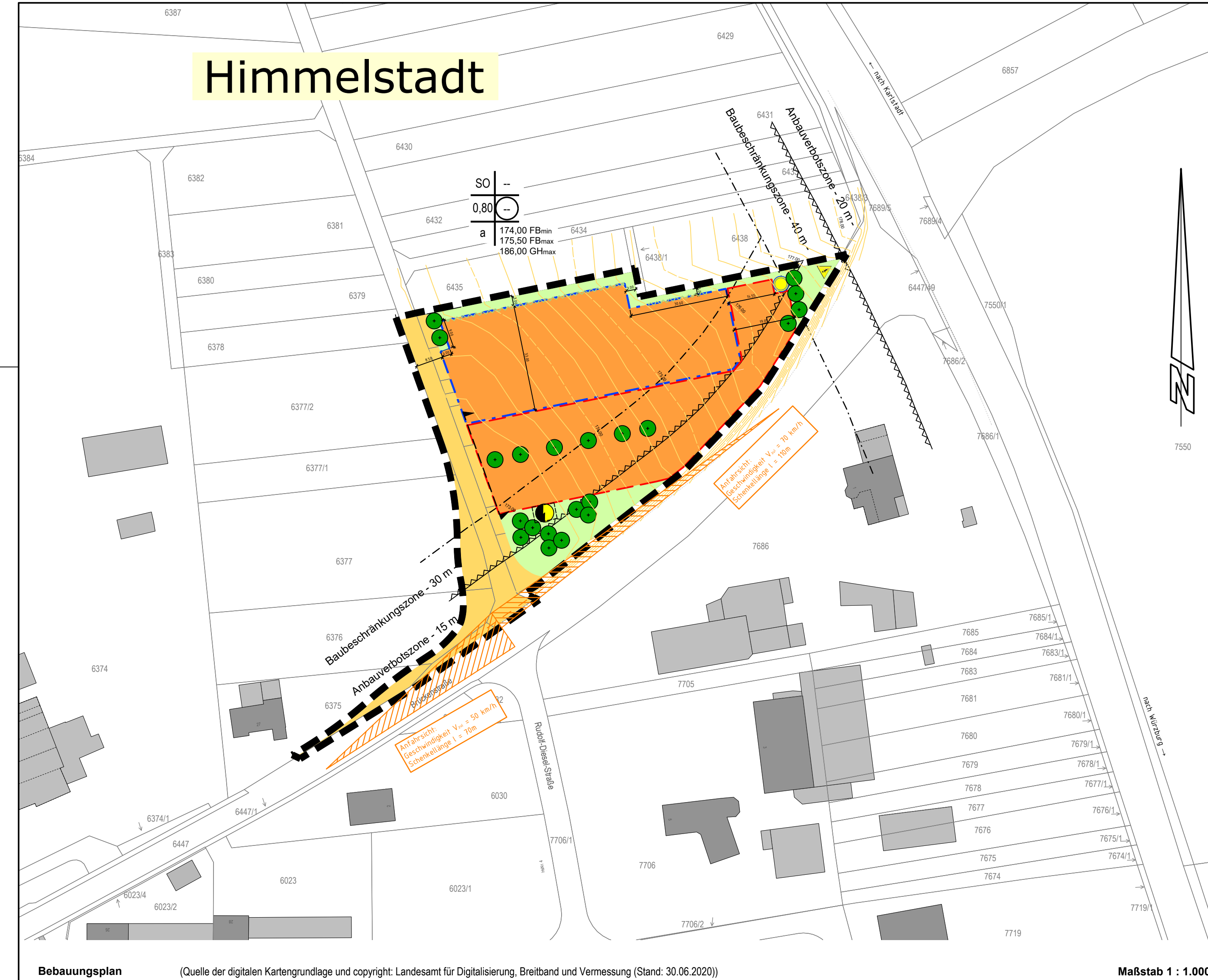


# Himmelstadt



Bebauungsplan (Quelle der digitalen Kartengrundlage und copyright: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Stand: 30.06.2020)) Maßstab 1 : 1.000

## PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- das **Baugesetzbuch** (§ 2 BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist,
- die **Bauunterschiedsverordnung** (§ 2 BauUVo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3726), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die **Planzielenverordnung** (§ 2 PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die **Bayerische Bauordnung** (§ 2 BauBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

## Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO:

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **Sonstige Sondergebiete** Im Sinne des § 11 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe



### 1.2 Im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelmärkte, die im Kernsortiment ausschließlich Sortimente des Nahversorgungsbedarfes führen, Randsortimente - sofern es sich um Sortimente des Innenstadtbefarfs handelt - dürfen auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden
- Gastronomiebetrieb mit max. 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Backshops
- Metzgereien
- Lageräume, Funktions- und Nebenräume, Aufenthalts- / Sozialräume für Personal, Sanitärräume
- Nebenanlagen
- Stellplätze
- Einkaufswagenboxen
- Werbeanlagen
- Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
- alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes / Lebensmitteldiscounters erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume)
- Ladestationen für Elektromobilität

Die Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe darf in Summe eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- 1.3 nicht zugelassen sind: gewerbliche Spiel- und Vergnügungsstätten

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,80

#### 2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

#### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze

Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens in m ü. NHN:  $F_{Bmin}$  174,00  
max. zulässige Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens in m ü. NHN:  $F_{Bmax}$  175,50  
maximal zulässige Gesamthöhe in m ü. NHN:  $G_{Hmax}$  186,00

Die zulässige Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten auf max. 20 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden.

Bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika als Gebäudeoberkante.

#### 2.3 Dachgestaltung

Zulässig sind folgende Dachformen:  
Flach- (FD) oder schwach geneigte Pultdächer (PD) mit einer Neigung bis max. 15 Grad.  
Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Neigung bis max. 45 Grad.  
Dachneigungen aus bleihaltigen Materialien sind unzulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen sind zulässig. Davon ausgehend, die benutzbarsten Nutzungen und die Verkehrsteilnehmer entlang der Bundesstraße B 27 und Kreisstraße MSP 8 beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden. Ebenso zulässig ist das Anbringen haustechnischer Anlagen.

### 5. Grünordnung, Pflanzgebote

Die ungebauten Grundstücksflächen, die nicht als Erschließungsflächen benötigt werden, sind von einer Ueberbauung oder Versiegelung freizuhalten und durch die Anpflanzung von Laubbauhochstamm, Strauchgehölzen, Kleingehölzen, Stauden und Gräsern oder die Ansaat extensiver Gras- und Krautsaumen als Vegetationsflächen zu entwickeln, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Auf mind. 25 % der ungebauten Grundstücksfläche sind über die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen hinaus Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität umzusetzen, wie z.B.  
• Ansaat von mehrjährigen Blümmischungen  
• Wissenssaatmischungen mit Kräuterteil von mind. 50 %

Das Rückhaltebecken ist als Wiesenmulde naturnah zu gestalten und mit wechselnden Böschungserosionen auszustatten. Die private Grünfläche ist mit einer extensiven, krautreichen Saatgutmischung anzulegen und extensiv zu pflegen (einschürge Mahd ab Anfang Juni mit Mähgutabfuhr). Der Einsatz von chemischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist verboten. Die Randbereiche sind durch Laubbauhochstämme zu bepflanzen.

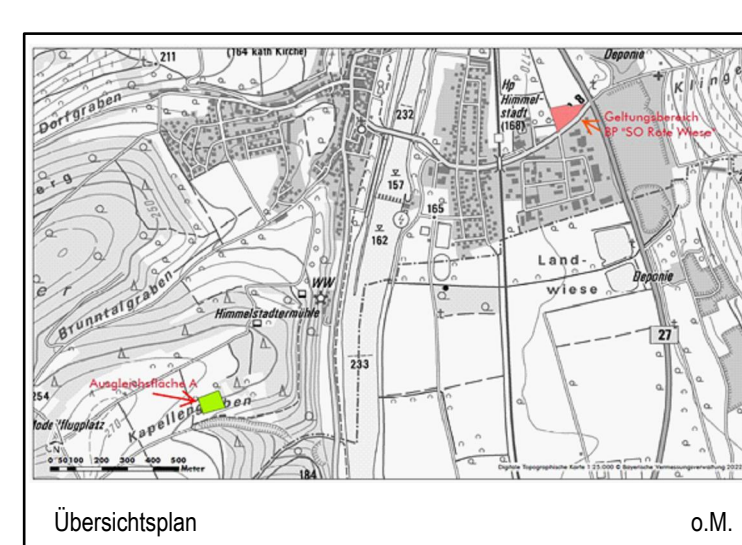
**Fassadenbegrenzung**  
Geschlossene Fassadenflächen (ohne Tür- und Fensteröffnungen) sind je angefangener Fassadenlänge von 10 fm zu berechnen und ggf. zusätzlich mit einer Vorpflanzung mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen (mind. 5 m Gehölze / Ranker pro 10 lfm geschlossene Fassade).

In der Summe ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbauhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote und die Pflanzliste im Bereich der Stellplätze werden angerechnet.  
Bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbauhochstamm anzupflanzen.  
Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.  
Abweichend davon sind für die die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Erschließungsflächen Arten und Sorten zu verwenden, die der empfohlenen Straßenbaumliste des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenmeister beim Deutschen Städteverband oder der von der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau empfohlenen „Stadtbaumarten im Klimawandel“ entsprechen (vgl. Artenliste). Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Als Mindestqualität für die Gehölzplantagen werden festgesetzt:  
- Laubbauhochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm (Baumreihe, Stellplätze, Einzelplantagen)  
- Heister: 2xv, 200-250  
- Sträucher: 3-5 Tr., 70-90  
Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulplantagen der DIN 18916.

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum eine Pflanzgrube mit einem durchwurzelbaren Volumen von mind. 12 m<sup>3</sup> gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen“ - aktuelle Ausgabe) herzustellen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen vor Beschädigungen durch Anfahren oder Überfahren dauerhaft zu schützen.  
Die festgesetzten Begründermaßnahmen müssen innerhalb von einem Jahr nach Baufertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begründermaßnahmen verantwortlich. Ausgereifte Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

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



Überschüttung 0.M



Ext. Ausgleichsfläche, Teilfläche Fl.Nr. 8375, Omg. Himmelstadt, Maßstab 1 : 2.500

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umwandlung von Acker in extensiv bewirtschaftete Acker mit seltener Artenvegetation (A13)
- Fläche der antiken Baulastkartierung mit Biotopnummer

Dem Bebauungsplan „SO Einzelhandel Rote Wiese“ wird zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB eine Teilfläche der gemeinde-eigenen Fläche Nr. 8375 der Gemeinde Himmelstadt außerhalb des Geltungsbereichs mit einem Flächenumfang von 5.690 m<sup>2</sup> verbindlich und dauerhaft zugeordnet.

Ausgleichsfläche A: Umwandlung von Acker in extensiv bewirtschaftete Acker mit seltener Segelvegetation (A 13), Gemarkung Himmelstadt, Flurstück Nr. 8375, davon zugeordnete Teilfläche 5.690 m<sup>2</sup>

Pflege: jedes Jahr im September abwechselnd eine Hälfte der Fläche mulchen und Bodenbearbeitung (lüften und einbringen). Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist bei Auftreten von Störungszeigern eine mechanische Unkrautbekämpfung möglich

Die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn umzusetzen. Die Pflege der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 8375 ist frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Einfriedung der Ausgleichsflächen ist unzulässig.

### 2.3 Dachgestaltung

Zulässig sind folgende Dachformen:  
Flach- (FD) oder schwach geneigte Pultdächer (PD) mit einer Neigung bis max. 15 Grad.  
Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Neigung bis max. 45 Grad.  
Dachneigungen aus bleihaltigen Materialien sind unzulässig.

Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen sind zulässig. Davon ausgehend, die benutzbarsten Nutzungen und die Verkehrsteilnehmer entlang der Bundesstraße B 27 und Kreisstraße MSP 8 beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden. Ebenso zulässig ist das Anbringen haustechnischer Anlagen.

### 6. Weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG

**Konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz**  
Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind konfliktvermeidende Maßnahmen durch geeignetes Fachpersonal durchzuführen und folgende Vorgaben zu beachten:

- Zur Strukturereinrichtung werden im Winterhalbjahr vor Baubeginn 2 Mulden mit grabbarem, sandigem Material und Stroh- oder Torfhaufen jeweils mit einer Mindestgröße von 2 - 3 m<sup>2</sup>, fachgerecht und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der privaten Grünfläche im Osten angelegt. Die Steinhaufen sind aus unterschiedlichen Korngrößen mit einer max. Korngröße von 400 mm zu schütten (vgl. LIU 07/2020, siehe Umweltbericht Kapitel 7.2, Abb. 1). Die ungetriebene Fläche ist durch einschürge Mahd ab 01.09. mit Mähgutabfuhr zu pflegen. Für Herstellung und Pflege von Zaunweidenschnitten wird auf die saP-Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Zaunweidenschaft - Relevanzprüfung - Erhebungsmethoden - Maßnahmen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt 07/2020, in der jeweils aktuellen Fassung, verwiesen.
- Herstellen einer Schwarzbrache im Baufeld (ständige Bearbeitung) von Anfang März bis Ende September spätestens im Winterhalbjahr (zwischen Oktober und Februar) vor Baubeginn.
- Fassadenbereinigung: Maßnahmen wie die Beseitigung der Vegetationsdecke, Abtrag von Boden und Bodenvegetation, Baufeldfreimachung nur innerhalb des Zeitraums zwischen Ende Juli bis Ende Februar zulässig bzw. nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten
- Aufstellen eines schräg aufgestellten Reptilienschutzzaunes vor Baubeginn entlang der Straßenseite nach § 8 B 27 zur Vermeidung der Einwanderung von Zaunweiden in das Baufeld.
- Kontrollen auf Anwesenheit von Zaunweiden im Eingriffsbereich vor Baubeginn und gegebenenfalls Versetzen in angrenzenden Ersatzlebensraum (April bis Mai)
- Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraums zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel in der Rodung brüten
- ökologische Baueingriffe bei allen Artenschutzmaßnahmen.

### Pflanzverwendung / Artenliste

Geeignete Laubgehölze zur Verwendung für Erschließungsflächen / Parkplatz (vgl. u. a. Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG): Stadtbaumarten; Gartensortimentkonferenz: Zukunftsbäume für die Stadt).  
Laubbäume - in Sorten, auch in Zier- und Säulenformen  
Feldahorn Acer campestre 'Eranik'  
Säulen-Spitzahorn Acer platanoides 'Columnar'  
Säulen-Hainbuche Carpinus betulus 'Fastigiata' oder 'Frans Fontaine'  
Säulen-Eberesche Sorbus aucuparia 'Fastigiata'  
Blumen-Esche Fraxinus ornus  
Chinesische Wildbirne Betula papyrifera in Sorten  
Zierkirschen Prunus cerasifera in Sorten oder Prunus x schnitli

Geeignete heimische Laubbauhochstämme und Laubgehölze für Umpflanzung Wiesenmulde (Versickerungsbecken):  
Laubbauhochstämme:  
Feld-Ahorn Acer campestre  
Spitz-Ahorn Acer platanoides in Sorten  
Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus  
Schwarz-Ele Alnus glutinosa  
Hainbuche Carpinus betulus  
Rot-Buche Fagus sylvatica  
Gemeine Esche Fraxinus excelsior  
Traubeneiche Prunus padus  
Stiel-Eiche Quercus robur  
Silber-Weide Salix alba  
Sträucher:  
Kornelkirsche Cornus mas  
Bühlhirschen Cornus sanguinea  
Hasel Corylus avellana  
Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna  
Pflaferhölchen Eucornyus europaeus  
Gewöhnlicher Liguster Ligustrum vulgare  
Heckenkirsche Lonicera xylosteum  
Schlehe Prunus spinosa  
Hundrose Rosa canina  
div. Heckenrosen Rosa spec.  
Schwarzer Holunder Sambucus nigra  
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus  
Grau-Weide Salix cinerea  
Bruch-Weide Salix fragilis  
Purpur-Weide Salix purpurea  
Korb-Weide Salix viminalis

- Fassadenbegrenzung:  
Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata  
Hedera helix Hedera helix  
Kletterhortensien Hydrangea petiolaris

Die **Vorschrift nach Art. 7 BayBO** für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke werden wie folgt konkretisiert und ergänzt:  
- Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudefraße nicht zulässig.

### 7. Sonstige Pflanzenzeilen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 7.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, Stellplätze, Einkaufswagenboxen, Fahrradstellplätze o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- 7.3 Private Grünfläche
- 7.4 Pflanzgebote: Laubbauhochstamm, Standort flexibel innerhalb der jeweiligen Grünflächen und Stellplatzbereich
- 7.5 Fassade mit Fassadenbegrenzung gem. textlicher Festsetzung Ziff. 5
- 7.6 Anlage von Winterquartieren, Versteckmöglichkeiten und Eiablageplatz für Reptilien (Totholz-, Stein- und Sandhaufen)
- 7.7 gepfl., Trafostation

### 8. Abwasserbeseitigung

- 8.1 Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
- 8.2 Den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Bundesstraße B 27, Kreisstraße MSP 8, Geh-/Radweg) darf aus dem Sondergebiet heraus kein Oberflächen-/ Regenwasser zufließen. Der Wasserabfluss der öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf durch die im Sondergebiet zulässigen Vorhaben (inkl. Zufahrt Sondergebiet) nicht beeinträchtigt werden.

### 9. Abstandflächen

Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, wonach die regulären Abstände gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten. Die konkret von jedem Baukörper einzuhaltenen Abstände werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

### 10. Immissionsschutz

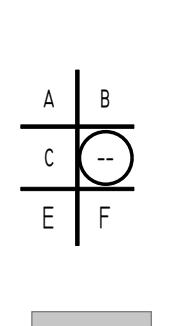
- 10.1 **Abfälle** Abfälle sind in geeigneten Behältern nach Arten getrennt zu sammeln und so zu lagern sowie zum Transport bereitzustellen, das Beeinträchtigungen der Umwelt (z.B. Geruchsbelästigung, Wassergefährdungen, Windverfrachtungen staubender Stoffe, etc.) nicht auftreten können.
- 10.2 **Licht- und Werbeanlagen** Die Parkplatzbeleuchtung und beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur von 06:00 bis 22:30 Uhr betrieben werden.

### 11. Weitere Festsetzungen

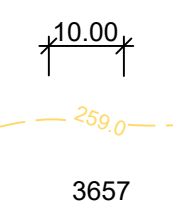
Es sind keine direkten Zufahrten zur Bundesstraße B 27 und zur Kreisstraße MSP 8 aus der privaten Grundstücksfläche zulässig.

## Hinweise

- Füllschema der Nutzungsschablone**  
a) Art der baulichen Nutzung  
b) Zahl der Vollgeschosse  
c) Grundflächenzahl  
d) Bauweise  
e) Bauweise  
f)  $F_{Bmin}$ : max. zulässige Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens in m ü. NHN  
 $F_{Bmax}$ : Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens in m ü. NHN  
 $G_{Hmax}$ : maximal zulässige Gesamthöhe in m ü. NHN



- bestehende Bebauung (Wohngebäude)
- bestehende Bebauung (Nebengebäude)
- bestehende Grundstücksgrenze
- Festsetzungen in Meter
- Höhenschichtlinie
- Flurstücksnummer 3657



- Sichtdreiecke**  
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stägel und Hecken u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnoberfläche erheben.

**Bodendenkmäler:**  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
Auflufen von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)

- (1) Wer Bodendenkmälern auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
(2) 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlaßt werden.  
(4) Der Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigter oder Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmälern zu dulden.  
(5) Aufgedundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

- Boden- und Grundwasserschutz**  
Mutterboden ist gemäß DIN 19731 (1998-05) möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbeelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen (siehe hierzu auch: Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Umwelt zum Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial, Vermeidung - Verwendung - Beseitigung, Stand: 04/2016). Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Alltäten oder schädliche Bodenveränderungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Sollen Alltäten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggf. zu sanieren. Geländeaufüllungen nach LAGA, Vorsorgewerte für Gewerbegebiete (inkl. Z 1.1) sind nur mit Bodenmaterial zulässig, das die Vorsorgewerte nach § 12 BBodSchV nicht überschreitet. Für Bodenmaterial, das von außerhalb des Planungsbereichs eingebracht wird, ist ein Herkunftsnachweis zu führen.

Bei den beabsichtigten Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschüttungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Bei dem geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischet oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätsrelevante Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen.

Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Auf DIN 18915 Kapitel 7 wird verwiesen.

Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann z. B. unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden.

Bei den Verwertungsmöglichkeiten für darüber hinaus anfallenden Aushub sind die rechtlichen und materiellen Anforderungen (z. B. Verfüll-Leitfaden, LAGA M 20 oder DepV) zu beachten.

- Hinweise zur Bepflanzung**  
Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten. Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind bereits beim Einbau von Leitungen entsprechende Vorkehrungen zu treffen, z.B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperrern etc. (vgl. Merkblatt R 2, Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013). Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 einschlägig. Es gelten die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie beispielsweise die FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen“ oder in der jeweils aktuellen Fassung.

### Dokumentationspflicht, Freiflächengestaltungsplan, Ausgleichsmaßnahmen

Aus dem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag wird der Nachweis der zu erbringenden Auflagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan prüfbar hervorgehen.  
Der Bauherr dokumentiert die frist- und sachgerechte Durchführung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Umweltbaueingriffe) und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 S. 2 BNatSchG).  
Die Ausgleichsflächen sind von der unteren Naturschutzbehörde abnehmen zu lassen. Ein Abschlussbericht der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.  
Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach deren Fertigstellung und Funktionserfüllung ins Ökofachkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

Zur Feststellung der Funktionsfähigkeit und Zielerreichung ist auf der Maßnahmefläche nach 5 Jahren eine Evaluierung durchzuführen, ggf. kann die Pflege in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Main-Spessart angepasst werden.

- Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Vorranggebiet für den Abbau von Sand und Kies. Im Hinblick auf die langfristige Rohstoffversorgung ist eine Ausbeutung dieses Rohstofflagers wahrscheinlich. Im Rahmen des Abbaus der Bodenschätze sind Lüftung- und Staubeintwicklungen zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

- In der Nähe des Geltungsbereiches befindet sich eine Trasse der Deutschen Bahn AG. Erschütterungen, Lärm, Funkerfält, elektromagnetische Beeinflussung und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind einschlagslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 908 BauGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, sind ausgeschlossen.

- Sollten im Zuge der Baumaßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Main-Spessart unverzüglich darüber zu informieren.

- Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregeneignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerungstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

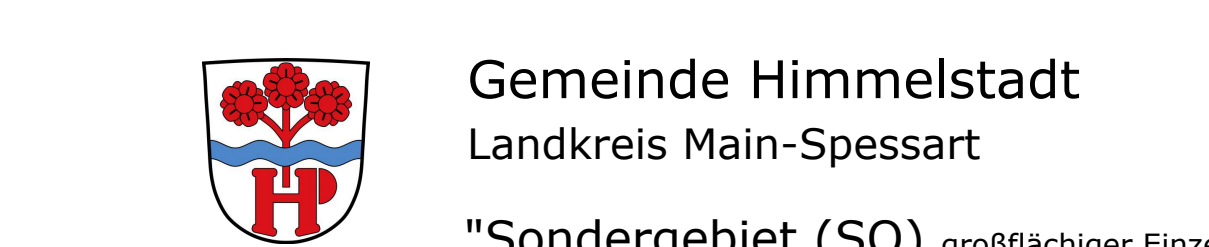
## Nachrichtliche Übernahme

- Anbauverbotszone**  
- der Bundesstraße B 27 gemäß §9(1) FStG;  
- in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und  
- der Kreisstraße MSP 8 gemäß Art. 23 und 24 BayStWVG;  
- in einer Entfernung von 15 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
- Baubeschränkungszone**  
- der Bundesstraße B 27 gemäß §9(1) FStG;  
- in einer Entfernung von 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.  
- der Kreisstraße MSP 8 gemäß Art. 23 und 24 BayStWVG;  
- in einer Entfernung von 30 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

## Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Himmelstadt hat in der Sitzung vom 04.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel Rote Wiese" in der Gemeinde Himmelstadt beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.11.2021 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 04.11.2021 hat in der Zeit vom 22.11.2021 bis 30.12.2021 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 04.11.2021 hat in der Zeit vom 22.11.2021 bis 30.12.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2022 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 21.07.2022 wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Himmelstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
Gemeinde Himmelstadt, den \_\_\_\_\_ (Herbert Hemmelmann) 1. Bürgermeister
- Der Bebauungsplan "Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel Rote Wiese" wurde aus dem rechtskräftigen Flächenutzungsplan entwickelt.  
Die Ausfertigung erfolgt nach Genehmigung.  
Gemeinde Himmelstadt, den \_\_\_\_\_ (Herbert Hemmelmann) 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt  
Gemeinde Himmelstadt, den \_\_\_\_\_ (Herbert Hemmelmann) 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird diesem Tag zu den üblichen Dienstanträgen in der Gemeinde Himmelstadt 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..

Gemeinde Himmelstadt, den \_\_\_\_\_ (Herbert Hemmelmann) 1. Bürgermeister



## "Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel Rote Wiese"

## BEBAUUNGSPLAN

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: allobjekt Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG  
Ottostraße 8, 97078 Würzburg  
Tel.: 0931/45080-0, Fax: -99  
www.allobjekt.com // e-Mail: gewerbe@allobjekt.com

über Gemeinde Himmelstadt  
c/o Vöem Zelllingen  
Würzburger Str. 26, 97225 Zelllingen

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,  
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg,  
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29  
www.lb-arz.de // e-Mail: info@lb-arz.de

mit  
arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh  
Steigweg 24, 97318 Kitzingen  
Tel.: 09321/26800-50, Fax: 268090-50  
www.arc-gruen.de // e-Mail: info@arc-gruen.de

Stand: 04.11.2021  
geändert: 01.07.2022  
21.07.2022

