

1. Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayVO

- GE** Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans
- GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- a** abweichende Bauweise gemäß Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen
- o** offene Bauweise
- GH** maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhenmaß (m NHN)
- z.B. GRZ 0,6** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO
- GRZ II 0,9** maximal zulässige GRZ II (Überschreibung der GRZ I) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
- GRZ 1,5** maximal zulässige Geschosflächenzahl
- FD** Flachdach
- PD** max. 20° Puffdach mit max. 20° Neigung

z.B. 6033 zulässige Schallemissionskontingente tags / nachts Richtung West (Wohnbauung am Oststrand) / nachts Richtung Süd GE-Gebiet "An der Würzburger Straße" (gem. textl. Festsetzung 6)

- B** Baugrenze
- o** öffentliche Straßenverkehrsfläche
- L** öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg
- o** öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- o** Straßenbegrenzungslinie
- o** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- o** Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität (Umspann-/ Trafostation)
- o** öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeinguordnung
- o** private Grünfläche
- o** Pflanzgebiet: Laubbauhochstamm mit Standortbindung
- o** Pflanzgebiet: Laubbauhochstamm, ohne Standortbindung
- o** Pflanzgebiet: Hecke
- o** Pflanzgebiet
- o** Erhalt Laubbauhochstamm
- o** Erhalt Hecke
- o** Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. 0** Nummer der Ausgleichsfläche
- RI** öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- o** Leuchtgrün für Grabenerneuerung zugunsten des Marktes Helmstadt, einschließlich Pflanzplanung
- o** Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßengerüsts
- o** Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

2. Zeichnerische Hinweise

- o** Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet nördlich der Würzburger Straße"
- o** Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan "An der Würzburger Straße"
- o** bestehendes Gebäude
- o** bestehendes Flurstück mit Flurstücksnummer
- o** vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- o** geplante Bebauung
- o** Bodendenkmal D-6-6224-0071
- o** Trinkwasserschutzgebiet (Erweiterungsgebiet der "Zeller Quellen")
- o** Biotop der amtlichen Kartierung (mit Biotop)
- o** Fläche des Ökoflächenkatasters
- o** Sichtdreieck
- o** 15 m Bauverbotszone und 30 m Baubeschränkungszone zur Kreisstraße W0 31
- z.B. 500** Bemessung in m
- o** Höhenlinien
- o** Bachvernehmung

- 6. Immissionschutz**
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die zeichnerisch festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagüber (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- 7. Grünordnung, Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
7.1 Auf den öffentlichen Grünflächen im Straßenraum und auf den öffentlichen und privaten Straßenoberflächen nördlich der Kreisstraße sind groß- oder mittelkrönige Laubbäume (Baum I. oder II. Ordnung) gemäß Pflanzenschutzliste A (Pflanzgebot Laubbauhochstamm mit Standortbindung) in der festgesetzten Stückzahl anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Pflanzenschutzliste A (S. in Sorten)	
1. Baumanlagen II. Ordnung (über 20 m Höhe):	Acer platanoides - Spitz-Ahorn (S)
	Acer pseudoplatanus - Winter-Ahorn (S)
	Tilia cordata - Winter-Linde (S, z.B. "Rancho", "Greenspire",...)
	Tilia tomentosa - Silber-Linde (S, z.B. "Brabant")
	Ulmus spec. - Ulmenarten und -sorten (z.B. "Rebona")
2. Baumanlagen II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):	Acer campestre - Feld-Ahorn (S, z.B. "Eliak")
	Carpinus betulus - Hainbuche (S, z.B. "Frans Fontaine")
	Celtis australis - Zürgelbaum
	Fraxinus angustifolia - Schmalblättrige Esche (S, z.B. "Raywood")
	Juglans regia - Walnuss
	Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
	Prunus cerasifera "Chantidier" - Schleibene
	Sorbus torminalis - Elsbeere
	Ulmus spec. - Ulmenarten und -sorten (z.B. "Lobeli")
	Zelkova serrata - Zelkove (S, z.B. "Green Wave")

- 7.2** Für private oberirdische Stellplatzanlagen ist je 5 PKW-Stellplätze mindestens ein standortgerechter mittelkröniger Laubbau (Baum II. Ordnung) gemäß Pflanzenschutzliste B (Pflanzgebot Laubbauhochstamm ohne Standortbindung) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten, zu pflanzen.
- 7.3** Je angelegten 600 m Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter mittelkröniger Laubbau (Baum II. Ordnung) gemäß Pflanzenschutzliste B (Pflanzgebot Laubbauhochstamm ohne Standortbindung) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Auf diese Baumpflanzungen können die nach 7.1 erforderlichen Baumpflanzungen auf den privaten Straßenoberflächen der Kreisstraße sowie die nach 7.2 erforderlichen Baumpflanzungen zur Begrünung der oberirdischen Stellplätze angerechnet werden.

Pflanzenschutzliste B	
Baumanlagen II. Ordnung	Aesculus x carnea - Rotblühende Kastanie (z.B. "Briot")
	Acar campestre - Feld-Ahorn (S, z.B. "Eliak")
	Atrix x sphaeta - Purpur-Erle
	Carpinus betulus - Hainbuche (S, z.B. "Frans Fontaine")
	Fraxinus ornus - Manna-Esche
	Juglans regia - Walnuss
	Liquidambar styraciflua - Amberbaum
	Magnolia kobus - Koba-Magnolie
	Parrotia persica - Eisenholzbaum (S, z.B. "Vanessa")
	Prunus avium - Vogelkirsche (S, z.B. "Plena")
	Prunus cerasifera "Chantidier" - Schleibene
	Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere (S, z.B. "Brouwers")
	Sorbus torminalis - Elsbeere
	Ulmus spec. - Ulmenarten und -sorten (z.B. "Lobeli")

- 7.4** Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgelegt:
 - Laubbäume (I. und II. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen) als Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/18cm
 - als Hochstamm, 2 x bzw. 3x verpflanzt, 12-14cm Stammumfang
 - Laubbäume (II. Ordnung auf Privatgrundstücken) als Hochstamm, 3x verpflanzt, 14/16cm Stammumfang, Obstläume als Hochstamm, 2 x bzw. 3x verpflanzt, 12-14cm Stammumfang

7.5 Die Baum- und Pflanzungen für die straßenbegleitenden Gehölzpflanzungen sind gemäß FLL Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12,00 m³ herzustellen. Mindestens 6,00m³ sind vollständig von Veresetzungen freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenluftgäster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsfähigen Baunstrukturs herzustellen.

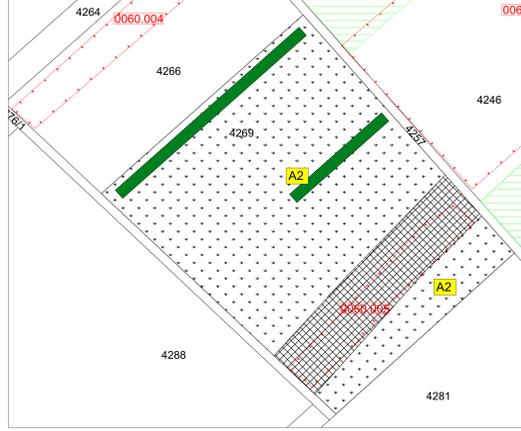
7.6 Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot: Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein. Der Grundstücksentwerner ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Die anzupflanzenden Bäume sind für einen Zeitraum von mindestens 2 Vegetationsperioden fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8. Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Als Kompensationsmaßnahmen werden dem Bebauungsplan folgende fünf Maßnahmen mit insgesamt 123.104 m² einschl. der artenschutzrechtlichen Maßnahme (siehe 9.3) zugeordnet:

- 1. Als Ausgleichsmaßnahme A1** wird auf Fl.Nr. 501/21 eine siebenjährige Feldgehölzpflanzung mit heimischen Landschaftsgehölzen (Ursprungsgebiet S. 1) gemäß Pflanzenschutzliste D und Pflanzenschutz A mit 1.760 m² angelegt. Die Randflächen sind mit Roggensaat (Herkunftsgebiet LU 1) mindestens 1 x jährlich zu mähen.
- 2. Die Ausgleichsmaßnahme A2** umfasst die derzeit ackerbaulich genutzten Teilflächen (zusammen 13.693 m²) im Nordwesten und Südosten der Fl.Nr. 4269 (mit insgesamt 18.406 m² der Gemarkung Helmstadt. Dort wird etwa 3 m von der nordwestlichen Grenze entfernt auf einem ca. 5 m breiten Streifen eine dreizehnlige Hecke mit heimischen Landschaftsgehölzen (siehe Pflanzenschutzliste D und Pflanzenschutz B) gepflanzt. Die Fläche wird mit einer Magerweide mit hohem Krautanteil (Roggenstaat Herkunftsgebiet UG 11) eingesät. Sie ist zur Ausdehnung zunächst in den ersten 5 Jahren 2 x jährlich zu mähen (1. Mahdtermin ab 15.07), das Mahgut zu entfernen. Ab dem 6. Jahr erfolgt mindestens 1 x jährlich ein unterschiedliches Mahdregime auf Teilflächen mit Abtransport des Mahguts (50 % der Fläche Mahd ab 15.06, 40 % der Fläche ab 15.07, 10 % der Fläche wird als Brachestreifen belassen). Die Teilflächen wechseln im Turnus von 2-3 Jahren, der Brachestreifen zur Vermeidung eines Gehölzaufkommens spätestens alle 2 Jahre.

Der vorhandene Gehölzbestand wird zum Erhalt festgesetzt.



Zeichenerklärung für die Ausgleichsflächen A2 bis A4

- o** Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. 0** Nummer der Ausgleichsfläche
- o** Pflanzung einer dreizehnligen Hecke
- o** Pflanzung von Obstbaumhochstämmen
- o** Neuanlage bzw. Erhalt und Entwicklung von mageren Extensivwiesen
- o** Bestandserhaltung (ohne Anrechnung auf den Kompensationsbedarf)

3. Die Ausgleichsmaßnahme A3 auf Fl.Nr. 4205 der Gemarkung Helmstadt mit einer Gesamtfläche von 5.822 m² und einer anrechenbaren Fläche von 4.107 m² wurde nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits eingest. und seit einigen Jahren gemäß der Vorgaben des Bebauungsplans bewirtschaftet. Diese Fläche ist fortgesetzt regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation mit Belassen von Robsonsalen angelegt. Der angrenzende selbstbegrünte Brachestreifen wird jährlich umgepflanz.

4. Die Ausgleichsmaßnahme A4 auf Fl.Nr. 4193 der Gemarkung Helmstadt mit einer Gesamtfläche von 9.085 m² und einer anrechenbaren Fläche von 7.879 m² wird seit einigen Jahren extensiv bewirtschaftet, ist aber noch vergleichsweise art- und strukturreich. Zur Strukturverbesserung werden zwei 10 m breite langgestreckte Fräsestreifen in der nördlichen Grünfläche angelegt und mit einer Magerweide mit hohem Krautanteil (Roggenstaat Herkunftsgebiet UG 11) eingesät. Weiterhin wird im Norden eine Reihe von 8 Obstbaumhochstämmen in regionaltypischen Sorten sowie Wildobstbäumen gemäß Pflanzenschutzliste C gepflanzt (Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze 10 m, Abstand der Bäume untereinander 15 m). Der vorhandene Gehölzbestand im Süden wird zum Erhalt festgesetzt.



5. Als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für den Reversverlust der bodenbrütenden Vogelarten (Feldlerche) wird die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A5 auf insgesamt 90.000 m² festgesetzt (siehe unter 9.3).

Die Flächen werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

8.2 Pflanzartenwahl auf den Ausgleichsflächen

Pflanzenschutzliste C **Obst- und Wildobstbaum auf den Ausgleichsflächen**
 Obstbäume als Hochstamm (Pflanzqualität: Hochstamm 2 x, STU 10-12)
 Walnuss - Juglans regia
 Wainuss - Sorbus domestica
 Elsbere - Sorbus torminalis
 sowie Obstbaum-Hochstämmen von Apfel, Birne oder Kirsche in regionaltypischen Sorten

Pflanzenschutzliste D **Für Feldgehölze und Hecken auf den Ausgleichs- und Eingrünungsflächen**
 Blume II. Ordnung (Pflanzqualität Hecke 2 x v. Höhe mind. 125 150)
 Feld-Ahorn - Acer campestre
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Prunus avium

Straucharten (Pflanzqualität: 2 x v. Höhe 60-100)
 Blü-Heidekraut - Cornus sanguinea
 Haselnuss - Corylus avellana
 Rote Heidekraut - Crataegus monogyna
 Pfifferhütchen - Eucrymus europaeus
 Liguster - Ligustrum vulgare
 Rote Heidekraut - Lonicera xylosteum
 Schlie - Prunus spinosa
 Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
 Essig-Rose - Rosa galica
 Hundrose - Rosa canina
 sowie weitere heimische Rosenarten
 Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
 Wolliger Schneeball - Viburnum lantana

Ein Formschutt der Landschaftshecken und Feldgehölze ist nicht zulässig.

8.3 Auf Düngung und Pflanzenschutz ist auf allen Kompensationsflächen zu verzichten. Anfallendes Mahgut ist abzutransportieren.

8.4 Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot: Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansäen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB sind mit dem Beginn der Baumaßnahmen spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu vollziehen. Sämtliche Pflanzungen und Ansäen sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

9. Artenschutz
9.1 Notwendige Holzangabensarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vogel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

9.2 Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vogel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahme innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbirne Bodenunten auszusäen und die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.

9.3 Als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für den Reversverlust der bodenbrütenden Vogelarten (Feldlerche) wird die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A5 auf insgesamt 90.000 m² festgesetzt. Zur Kompensation des Reversverlustes für die 18 Feldlerchenbräuer werden auf externen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen je Brupaar 0,5 ha Blühstreifen/Ackerbrache im räumlichen Zusammenhang vorgesehen (insgesamt 9 ha). Vorgehen sind ab Frühjahr 2025 die Fl.Nr. 412, 417, 418, 1220, 1254 sowie eine Teilfläche von 20.000 m² der Fl.Nr. 1118, jeweils Gemarkung Helmstadt, mit insgesamt 60.130 m² (siehe Anlage 4 der Begründung zum Grünordnungsplan). Ab Frühjahr 2026 kommen hinzu: Fl. Nr. 580, 4310,4311 sowie eine Teilfläche von 16.000 m² der Fl.Nr. 1118, jeweils Gemarkung Helmstadt, mit insgesamt 29.900 m². Die Maßnahmen sind für einen Zeitraum von 25 Jahren durchzuführen. In den Folgejahren ist eine zeitweise Verlagerung der bewirtschafteten 90.000 m² auf die Fl.Nr. 901, 914, 1636, 1636/1, 1637, 4565, 4616 sowie auf die restliche Teilfläche von 22.987 m² der Fl.Nr. 1118, jeweils Gemarkung Helmstadt, also weitere 71.497 m² als sog. Poolflächen möglich.

Auf den Teilflächen werden Blühflächen (Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache (jeweils 50 : 50) angelegt (Nr. 2.1.2 des Schreibens vom 22.02.2023 des StMVL). Die Blühflächen sind niedrigwüchsigen Arten durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Saatensystem regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation mit Belassen von Robsonsalen angelegt. Der angrenzende selbstbegrünte Brachestreifen wird jährlich umgepflanz.

Bewirtschaftung: Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung. Kein Dünger- und Pflanzenschutzmittelinsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig. Der Blüh-Brachestreifen bleibt mindestens 1 Jahr auf derselben Fläche. Spätestens nach 3 Jahren ist eine Bodenbearbeitung und Neuanbau i. d. R. im Frühjahr in Ende Mai oder am Flächenwechsel möglich. Bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrspflanzung, im Winterdeckung zu gewährleisten.

Mindestgröße der jeweiligen Teilfläche 0,2 ha, maximale Teilfläche 3 ha; Mindestlänge 100 m, Mindestbreite je 10 m für den Blühstreifen und 10 m für den angrenzenden Brachestreifen.

Kriterien für die Lage der Teilflächen: Streifen nicht entlang von versiegelten oder geschotterten Wegen sowie von Straßen, sondern im Feldstück anlegen.

Alternativ ist auch eine Bewirtschaftung von einer zusammenhängenden, 1,0 ha (je Brupaar) großen Fläche Sommergetreide, Winterweizen und Trillene mit erweitertem Straußenabstand (mindestens 30 cm) und ohne Düngung und Pflanzenschutzmittelinsatz sowie ohne mechanische Unkrautbekämpfung zwischen 15.03. und 01.07. eines Jahres nach Nr. 2.1.3 des Schreibens vom 22.02.2023 des StMVL oder die Anlage von 10 Feldlerchenbräuer (entsprechend der PK-Maßnahme (LU, 2014) und 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen je Brupaar mit Berücksichtigung entsprechender Abstandsflächen möglich.

9.4 Beleuchtung: Für die Ausleuchtung ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik vorzusehen.

Textliche Hinweise

1. Bauverbotszone /Baubeschränkungszone Kreisstraße W0 31
 Die Bauverbotszone von 15 m nach Art. 23 Abs. 1 des Bay. Straßen- und Wegegesetzes vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße W0 31 ist von jeglicher Bebauung (z.B. Bepflanzung) zu unterlassen. Die Baubeschränkungszone von 20 m nach Art. 23 Abs. 1 des Bay. Straßen- und Wegegesetzes ist die Genehmigung baulicher Anlagen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde möglich.

2. Denkmalschutz
 Bodendenkmal
 Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist das Bodendenkmal D-6-6224-0071 (Siedlung der Linearbandkeramik und der Hallstattzeit) kartiert. Das Auffinden weiterer Bodendenkmäler kann nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich des kartierten Bodendenkmals ist für Bodenergründung jeglicher Art eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalbehörde beantragt zu beantragen ist.

Im gesamten Geltungsbereich gilt:
Art. 7 Abs. 1 DSchG
 "Wer Bodenerkundungsauftrag 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 muss die Verflechten mit den übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird der durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit."
 Art. 8 Abs. 2 DSchG
 "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 freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

3. Grünwasserschutz / Trinkwasserschutzgebiet
 Die Fl.Nr. 5012, 5012/1, 5013, 5013/1 und 5024 (Teilfläche der W0 31) liegen im erstbestimmten Einzugsgebiet des erweiterten Trinkwasserschutzgebietes für die Zeller Stollen (Schutzzone II/B). Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Für Einzelmaßnahmen können sich hierdurch im Einzelfall erhöhte Anforderungen oder Einschränkungen ergeben. Ggf. ist eine Ausnahme von der Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich. Die §§ 51 und 52 WHG (Festsetzung von und Anforderungen an Wasserschutzgebieten) sind zu beachten. Die Einhaltung der §§ 52 (Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) und 53 WHG (Eingangsregelung von Anlagen zum Lagern i. v. Jon Jauche, Gülle und Schlackesärfallen sowie von vergleichbaren in der Landwirtschaft anfallenden Stoffen) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

4. Schutz von Mutterboden
 Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist gem. § 302 BauGB der Oberboden abzutragen, sortell zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubringen. Sind mehr benötigter Oberboden ist für Bodenverbesserungen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen der Umgebung zu verwenden. Die Bodenstellen sollen nicht befallen werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 6 Wochen zu begrünen.

5. Photovoltaikpflicht
 Gemäß Art. 44a BayBO gilt für die Eigentümer von Nichtwohngebäuden eine Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf hierfür geeigneten Dachflächen.

6. Regenwasserbewirtschaftung
 Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen auf den anzuschließenden Grundstücken zu bewirtschaften, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist. Es sollte in Zonen getrennt werden, um es im rückengerechten für die Beseitigung zu verwenden. Und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülen) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser kann über den öffentlichen Regenwasserkanal in das Niederschlagswasseranlagensystem in das Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Das Gewerbegebiet GE 1a und II ist nicht an die öffentliche Regenwasserabteilung angeschlossen. Daher sind hier gesonderte Maßnahmen erforderlich. Das Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück bewirtschaftet werden (Regenwasserreinigung und -rückhaltung). Der Nachweis hierfür ist im Rahmen des Bauverfahrens zu erbringen. Anfallendes Regenwasser auf öffentlichen Verkehrsflächen wird über die Niederschlagswasseranlagensysteme in das Regenrückhaltebecken südlich der Kreisstraße eingeleitet. Die einschlägigen Regelwerke (DWA-M 153, DWA-A 138, DWA-A 117, DWA-A 102) sind bei den Planungen zu beachten. Zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Fleckerlgraben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

7. Schutz vor Starkniederschlägen
 Das Baugelände befindet sich in hängigem Gelände. Zum Schutz gegen Starkniederschläge werden innerhalb der privaten Grundstücke folgende Maßnahmen empfohlen:
 - erosionsmindernde Flächengestaltung z.B. durch Bepflanzung
 - Anlage von Abfanggräben, Wallhecken, sonstige Verwallungen oder Schwellen zur gezielten Wasserrführung in unkritische Bereiche
 - konstruktive Schutzmaßnahmen: Erhöhung von Eingängen, Ausbuchtung eines Sockels (es wird empfohlen, dass die Unterseite vom Gebäudeöffnungen mindestens 25 cm über Geländeerbante liegt).

8. Ein- und Ausfahrten im Bereich der Kreisstraße
 Ein- und Ausfahrten zu den einzelnen Teilflächen des Gewerbegebietes sind von der Kreisstraße W0 31 aus nicht zulässig.

9. Versorgungsleitungen
 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entborgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, sowie das Merkblatt R 2 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013 zu beachten.

10. Untergrundverhältnisse / Altlasten
 Verachtungsflächen und Altlasten im Sinne des § 2 BbodSchG sind im Planbereich nicht bekannt. Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten Verdachtsfälle i. S. d. § 2 Abs. 3 BbodSchG angetroffen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bundesbehörde (beim Wasserversorgungsamt Aschaffenburg) zu erkunden und ordnungsgemäß zu beseitigen.

11. Baum- und Vegetationsschutz
 Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 zu beachten.

12. Freiflächengestaltung/Plan
 Die Umsetzung der Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (Art und Standort der Bepflanzung, Wegeleitlinie) ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungskonzept zum Bauantrag vorzubereiten nachzuweisen.

13. Dokumentationspflicht
 Der Bauherr dokumentiert die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermessungs- sowie festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (ökologische Baubegleitung) einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

14. Immissionschutz
 In den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist der gubliche Nachweis der Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente gemäß DN 45691, Abschnitt 5, zu erbringen. Für zu schützende Nutzungen im Planungsbereich (z. B. Büroräumlichkeiten) ist der Immissionschutz gemäß LU Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkontingent gemäß LU Lärm für die unligierten relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

15. Lössvermeidung
 Für das Baugelände ist eine Lösswasseranforderung nach Vorgabe des Merkblattes DVGW W 405 nachzuweisen. Die maximalen Hydratanabstände nach Vorgabe des Arbeitsblattes W 331 sollten nicht unterschritten werden. Für den Objektschutz ist der Eigentümer verantwortlich.

Verfahrensvermerke

- 1. Der Marktämterrat des Marktes Helmstadt hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.07.2021, ergänzt am 18.10.2023, die Aufhebung der 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.08.2021 / 07.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.11.2023 bis 20.12.2023 öffentlich ausgestellt.
- 3. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2023 bis 20.12.2023 beteiligt.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2024 bis 20.12.2024 öffentlich ausgestellt.
- 5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis 20.12.2024 beteiligt.

Der Markt Helmstadt hat mit Beschluss des Marktämterrates vom die 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Helmstadt, den
 (Siegel)
 (Klembt., 1. Bürgermeister)

7. Die 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Helmstadt, den
 (Siegel)
 (Klembt., 1. Bürgermeister)

7. Die 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Helmstadt, den
 (Siegel)
 (Klembt., 1. Bürgermeister)

7. Die 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Helmstadt, den
 (Siegel)
 (Klembt., 1. Bürgermeister)

7. Die 1. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Helmstadt, den<