

1. Zeichnerische Festsetzungen

- nach § 9 BauBG und Art. 81 BayBO
- GE** Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans
- GE** Gewerbegebiet
- a** abweichende Bauweise gemäß Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen
- o** offene Bauweise
- GH** maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normal Null
- 0,6** maximal zulässige Grundflächenzahl
- z.B. 1,8** maximal zulässige Geschossflächenzahl
- FD** Flachdach
- PD max. 20°** Pultdach mit max. 20° Neigung
- z.B. L_{eq}(A) 65/53** zulässige Schallemissionskontingente tags/nachts (gem. textl. Festsetzung 6)
- Baugrenze
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung; Landwirtschaftlicher Weg
 - öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung; Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität (Umspann- / Trafostation)
 - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung
 - private Grünfläche
 - Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm mit Standortbindung
 - Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm, ohne Standortbindung
 - Pflanzgebot: Hecke
 - Pflanzgebot
 - Erhalt Laubbaumhochstamm
 - Erhalt Hecke
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - z.B. A1** Nummer der Ausgleichsfläche
 - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
 - Leitungsrecht für Grabenverrohrung zugunsten des Marktes Helmstadt
 - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
 - Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2. Zeichnerische Hinweise**
- Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet nördlich der Würzburger Straße"
 - Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan "An der Würzburger Straße"
 - bestehendes Gebäude
 - bestehende Hausnummer
 - bestehendes Flurstück
 - vorgeschlagene Flurstücksgrenze
 - bestehende Flurstücksgrenze
 - Bodenkennmal D-6-6224-0071
 - Trinkwasserschutzgebiet (Erweiterungsgebiet der "Zeller Quellen")
 - Biotop der amtlichen Kartierung (mit Biotopp.)
 - Fläche des Ökoflächenkatalogers
 - Sichtdreieck
 - 15 m Bauverbotszone und 30 m Baubeschränkungszone zur Kreisstraße WU 31
 - Bemalung in m
 - Höhenlinien
 - Bachverrohrung
 - Wartungsweg

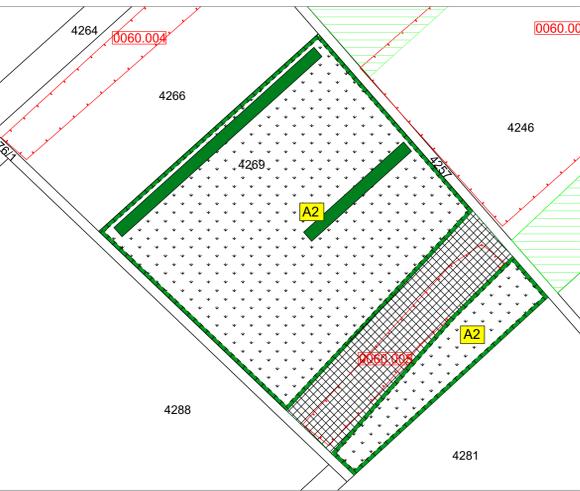
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) mit den Teilgebieten GE 1(=+), GE 2 bis GE 5 nach § 8 BauNVO. Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- reine Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Betriebswohnungen sowie Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
Die festgesetzte Gebäudehöhe definiert die maximal zulässige Höhe der Oberkante des oberen Wandabschlusses oder des Dachfirsts in Metern über Normal Null.
In GE 1 und GE 2 kann die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO gegenüber der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen GRZ um 0,8 bis zu 0,9 überschritten werden. Der Flächenanteil, der den Vorseilungsgrad von 80% überschreitet, ist über eine Dachbegrünung im Verhältnis 2:1 auszugleichen.
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist es zulässig, für die Gewerbegebiete GE 3, GE 4 und GE 5, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Baueinbauten unterhalb der Geländeoberfläche bis zu maximal 80% der Grundstücksfläche zu überschreiten.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen**
In GE 1 und GE 2 wird abweichende Bauweise festgesetzt; bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände sind auch Gebäude mit einer Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4. Stellplätze**
Ebene Stützplätze sind gemäß der Festsetzungen Ziffer 6.7 zu gestalten, dabei ist je 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen. Zur Minimierung des Flächenverbrauches können Stellplätze alternativ auf Parkdecks untergebracht werden. Bei der Errichtung von Parkdecks ist ebenfalls je 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen, als Maß der dabei zugrunde zu legenden Stellplatzanzahl ist die Anzahl der Stellplätze auf einer Ebene heranzuziehen. Alternativ zu Baumpflanzungen ist die Stellplatzfläche des Obergeschosses des Parkdecks zu überdachen und mit einer Dachbegrünung oder Photovoltaikanlage zu gestalten. Die Seiten des Parkdecks sind mit Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen.
- 5. Örtliche Bauvorschriften**
5.1 Dachaufbauten, Photovoltaik- und solarthermische Anlagen
Zulässig sind Flachdächer und fach geneigte Pultdächer mit einer maximal zulässigen Dachneigung von 20°. Die Verwendung unbeschichteter, metallischer Materialien bzw. kupfer-, zink- oder bleihaltiger Materialien ist sowohl als Eindeckung als auch für Regenwasserleitungen unzulässig.
Dachaufbauten sowie Photovoltaikanlagen sind von der Fassade um mindestens 2,50 m zurückgesetzt auszuführen. Sie dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 2,50 m übertreten.
- 5.2 Dachbegrünung**
Alle Dachflächen sind ab 20 m² Dachfläche extensiv zu begrünen.
Insgesamt sind - unabhängig von einer Überbauung mit Photovoltaikmodulen - mindestens 25% der Dachflächen zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht als Gras-Stauden-Begrünung herzustellen.
Dachflächen unter Photovoltaik-Modulen in aufgeständerter Ausführung sind zu begrünen.
Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten, technische Einrichtungen sowie Belichtungsfächen.
- 5.3 Fassadengestaltung**
Für die Fassadengestaltung sind vorwiegend erdfarbene, gedeckte Tönen, abgetöntes Weiß oder Grautöne zu verwenden. Grelle und glänzende Farben, spiegelnde oder reflektierende Fassadenverkleidungen und auffällige Farbkombinationen sind mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie nicht zulässig.
Farbliche Akzente im Bereich von Fassadenöffnungen, untergeordneten Bauteilen sind zur Gliederung des Baukörpers zulässig.
Fensterlose Wandabschlüsse ab einer Fläche von 150 m² sind mit Rank- oder Schlingpflanzen ggf. mittels Rankhilfen zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Glasfassaden.
- 5.4 Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind in der Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäudefassade unterzuordnen und auf die Gestaltung der Gebäudefassade abzustimmen. Sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überschreiten. Die Verwendung der Farben von Firmenlogos ist für Werbeanlagen zulässig.
Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie grellen Farben sind unzulässig.
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- 5.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungen**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Höhenunterschiede aufgrund von Aufschüttungen und Abgrabungen stets mit Böschungen, nicht steiler als 1:1,5, abzufangen.
Im GE 1 und GE 2 sind zur Gewährleistung der Einfügung der Bebauung in das anstehende Gelände Abgrabungen bis maximal 3,5 m sowie Aufschüttungen bis maximal 2,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
Bei den Abgrabungen im GE 1a sind Sitzräumen am Böschungsfuß bis 1,5 m zulässig.
In den übrigen Teilflächen des Gewerbegebietes sind Abgrabungen bis maximal 1,50 m sowie Aufschüttungen bis maximal 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
- 5.6 Einfriedungen**
Als Einfriedungen sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind sockellos, für Klienten durchlässig, mit max. 0,15 m hoch zu sein.
Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum um mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
Eine Einfriedung ist innerhalb der Bauverbotszone zur Kreisstraße WU 31 nicht zulässig.
- 5.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO werden für die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke folgende Festsetzungen getroffen:
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
Der Umfang der befestigten Flächen ist dabei auf die technisch funktionale Erfordernisse zu begrenzen.
Nicht überbaute PKW-Stellplätze sind soweit dem keine wasserwirtschaftlichen Hindernisse entgegenstehen, mit versickerungsfähigen Belägen mit Rasengetreide, Rasenunfasser, wasserdurchlässigem Pflaster, Drainpflaster u.ä. auszubilden.
Alternativ ist eine Versickerung des auf Belägen anfallenden Niederschlagswassers über die belebten Bodenschichten zulässig, sofern keine wasserwirtschaftlichen Hindernisse dem entgegenstehen.
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Lager- und Rangierflächen, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen mit vielfältig ähnlicher Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu pflanzen.
Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialauschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig. Auch reine Folienabdeckungen sind unzulässig.
- 6. Immissionschutz**
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die zeichnerisch festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (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, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)**
7.1 Auf den öffentlichen und auf den öffentlichen und privaten Straßenebenenflächen nördlich der Kreisstraße sind groß- oder mittelkrönige Laubbäume (Baum I oder II. Ordnung) gemäß Pflanzenvorschlagsliste A (Pflanzgebot Laubbaumhochstamm mit Standortbindung) in der festgesetzten Stückzahl anzupflanzen, fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.

- Pflanzenvorschlagsliste A (S = in Sorten)**
- 1. Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):**
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn (S)
 - Acer pseudoplatanus - Berg-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. Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):**
- Acer campestre - Feld-Ahorn (S, z.B. „Eisriek“)
 - Carpinus betulus - Hainbuche (S, z.B. „Frans Fontaine“)
 - Celtis australis - Zürgelbaum
 - Fraxinus angustifolia - Schmalblättrige Esche (S, z.B. „Raywood“)
 - Juglans regia - Walnuss
 - Carya campanulata - Hopfenbuche
 - Pyrus calleryana "Chanticleer" - Elsbere
 - Sorbus torminalis - Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“).
 - Ulmus spec. - Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“).
 - Zelkova serrata - Zelkove (S, z.B. Green Vase“)
- 7.2** Für private oberirdische Stellplatzanlagen ist je 5 PKW-Stellplätze mindestens ein standortgerechter mittelkröniger Laubbaum (Baum II. Ordnung) gemäß Pflanzenvorschlagsliste B (Pflanzgebot Laubbaumhochstamm ohne Standortbindung) anzupflanzen, fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten, zu pflanzen.
- 7.3** Je angefangener 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter mittelkröniger Laubbaum (Baum II. Ordnung) gemäß Pflanzenvorschlagsliste B (Pflanzgebot Laubbaumhochstamm ohne Standortbindung) anzupflanzen, fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.
- Auf diese Baumpflanzungen können die nach 10.1 erforderlichen Baumpflanzungen auf den privaten Straßenebenenflächen der Kreisstraße sowie die nach 10.2 erforderlichen Baumpflanzungen zur Begrünung der oberirdischen Stellplätze angerechnet werden.
- Pflanzenvorschlagsliste B**
- Baumarten II. Ordnung**
- Aesculus x carnea - Rotblühende Kastanie (z.B. "Brioti")
 - Acer platanoides - Spitz-Ahorn (S, z.B. „Eisriek“)
 - Alnus x spaethii - Purpur-Erle
 - Carpinus betulus - Hainbuche (S, z.B. „Frans Fontaine“)
 - Fraxinus ornus - Manna-Esche
 - Gleditsia triacanthos - Lederhülzenbaum (S, z.B. „Stademaester“)
 - Juglans regia - Walnuss
 - Liquidambar styraciflua - Amberbaum
 - Magnolia kobus - Koba-Magnolie
 - Parrotia persica - Eisenholzbaum (S, z.B. „Vanessa“)
 - Prunus avium - Vogelkirsche (S, z.B. "Plena")
 - Pyrus calleryana "Chanticleer" - Schwedische Mehlbeere (S, z.B. „Browsers“)
 - Sorbus intermedia - Elsbere
 - Sorbus torminalis - Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“).
 - Ulmus spec. - Ulmenarten und -sorten (z.B. „Lobel“).
- außerdem Obstbäume (hochstammig)
- 7.4** Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgelegt:
- Laubbäume I. und II. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen als Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/ 18cm
 - Laubbäume I. und II. Ordnung auf öffentlichen Grünflächen als Hochstamm, 2 x verpflanzt, 12-14cm Stammumfang
 - Laubbäume (II. Ordnung auf Privatgrundstücken) als Hochstamm, 3x verpflanzt, 14/ 16cm Stammumfang, Obstbäume als Hochstamm, 2 x bzw. 3x verpflanzt, 12-14cm Stammumfang
- 7.5** Die Baum- und Pflanzgruben 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 Versickerung herzuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserundurchlässig (z. B. Rasenfestplatten) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsfähigen Baumschutzstrates herzustellen.
- 7.6** Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot: Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bau fertigstellung abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer 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 pflanzen 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. Ausgleichsmaßnahme A1** wird auf Fl.Nr. 5012/1 eine siebenjährige Feldgehölzpflanzung mit heimischen Landschaftsgehölzen (Urspungsgebiet 5.1) gemäß Pflanzenvorschlagsliste D und Pflanzschema A mit 1.760 m² angelegt. Die Randflächen sind mit Regioaagut (Herkuftsgebiet UG 11) einzuzäunen und 1 jährlich zu mähen. Der Zaun kommt an der Innenseite der Ausgleichsfläche A1 zu liegen.
- 2. Die Ausgleichsmaßnahme A2** umfasst die derzeit ackerbaulich genutzten Teilflächen (zusammen 13.693 m²) im Nordwesten und Südosten der Fl.Nr. 4269 (mit insgesamt 16.406 m²) der Gemarkung Helmstadt. Dort wird etwa 3 m von der nordwestlichen Grenze entfernt auf einem ca. 5 m breiten Streifen eine dreireihige Hecke mit heimischen Landschaftsgehölzen (siehe Pflanzenvorschlagsliste D und Pflanzschema B) gepflanzt. Die Fläche wird mit einer Magerweide mit hohem Krautanteil (Regioaagut Herkuftsgebiet UG 11) eingesät. Sie ist zur Auslagerng zunächst in den ersten 5 Jahren 2 x jährlich zu mähen (1. Mahdtermin ab 15.06, zweiter 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

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. A1** Nummer der Ausgleichsfläche
- Pflanzung einer dreireihigen Hecke
- Pflanzung von Obstbaumhochstämmen
- Neuanlage bzw. Erhalt und Entwicklung von mageren Extensivwiesen
- Bestandserhalt (ohne Anrechnung auf den Kompensationsbedarf)

3. Die Ausgleichsmaßnahme A3 wird auf Fl.Nr. 4205 der Gemarkung Helmstadt mit einer Gesamtfläche von 6.822 m² und einer anrechenbaren Fläche von 4.107 m² wurde nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits angelegt und seit einigen Jahren gemäß der Vorgaben des rechtlich gültigen Bebauungsplans bewirtschaftet. Diese Pflege ist fortzusetzen.
Lediglich im Norden wird ein 6 m breiter Streifen derzeit noch ackerbaulich genutzt.
Dieser wird mit einer Magerweide mit hohem Krautanteil (Regioaagut Herkuftsgebiet UG 11) eingesät.
Auf der Fläche wird 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) vorgesehen. 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.

4. Die Ausgleichsmaßnahme A4 auf Fl.Nr. 4193 der Gemarkung Helmstadt mit einer Gesamtfläche von 9.085 m² und einer anrechenbaren Fläche von 7.679 m² wird seit einigen Jahren extensiv bewirtschaftet, ist aber noch vergleichsweise arten- und strukturreich.
Zur Strukturverbesserung werden zwei 10 m breite hangparallele Frästreifen in der nördlichen Grundlängsachse angelegt und mit einer Magerweide mit hohem Krautanteil (Regioaagut Herkuftsgebiet UG 11) eingesät.
Auf der Fläche wird 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) vorgesehen. Die Teilflächen wechseln im Turnus von 2-3 Jahren, der Brachestreifen zur Vermeidung eines Gehölzaufkommens spätestens alle 2 Jahre.
Weiterhin wird im Norden eine Reihe von Obstbaumhochstämmen in regionaltypischen Sorten sowie Wildobstbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste 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 Revierverlust 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 Pflanzenartenwahl auf den Ausgleichsflächen

- Für die Pflanzungen auf den Ausgleichsflächen sind gebietsheimische Arten Herkunftsgebiet (HK) 5.1 zu verwenden.
- Pflanzenvorschlagsliste C Obst- und Wildobstbäume auf den Ausgleichsflächen**
- Obstbäume als Hochstamm (Pflanzqualität: Hochstamm 2 x v, STU 10-12)
 - Walnuss
 - Juglans regia
 - Sorbus domestica
 - Sorbus torminalis
 - Prunus avium
- sowie Obstbaum-Hochstämme von Apfel, Birne oder Kirsche in regionaltypischen Sorten
- Pflanzenvorschlagsliste D für Feldgehölze und Hecken auf den Ausgleichs- und Eingrünungsflächen**
- Bäume II. Ordnung (Pflanzqualität Heister: 2 x v, Höhe mind. 125-150)
 - Feld-Ahorn
 - Hainbuche
 - Carpinus betulus
 - Vogel-Kirsche

- Straucharten** (Pflanzqualität: 2 x v, Höhe 60-100)
- Bliuh-Hornveil
 - Haselnuss
 - Weißdorn
 - Pfeifferbüchchen
 - Liguster
 - Rote Heckenkirsche
 - Schelle
 - Rhamnus cathartica
 - Essig-Rose
 - Hundertrose
 - so wie weitere heimische Rosenarten
 - Schwarzer Holunder
 - Wolliger Schneeball
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Craetagus monogyna
 - Euonymus europaeus
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus spinosa
 - Rhamnus cathartica
 - Rosa gallica
 - Rosa carina
 - Sambucus nigra
 - Viburnum lantana

Ein Schneemast der Landschaftshecken und Feldgehölze ist nicht zulässig.

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

9. Artenschutz
9.1 Notwendige Holzungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (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 Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahme innerhalb des Brutzeitraumes, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarbrache Bodenbrütern auszuschildern oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.
9.3 Als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für den Revierverlust der bodenbrütenden Vogelarten (Feldlerche) wird die Ausgleichsmaßnahme A5 auf insgesamt 90.000 m² festgesetzt. Zur Kompensation des Revierverlustes für die 18 Feldlerchenbrutpaare werden an externen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen je Brutpaar 0,5 ha Blühstreifen/Ackerbrache im räumlichen Zusammenhang vorgesehen (insgesamt 9 ha). Der genaue Standort der Flächen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in der Gemarkung Helmstadt im räumlichen Zusammenhang vorgesehen.

Auf den Teilflächen werden Blühflächen / Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache (jeweils 50 : 50) angelegt (Nr. 2.1.2 des Schreibens vom 22.02.2022 des StMUV). Die Blühflächen aus niedrigerwüchsigen Arten wird durch die lückige Einseitigkeit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Siegelvegetation mit Belassen von Rotbodenstellen angelegt. Der angrenzende selbstbegründete Brachestreifen wird jährlich umgebrochen.
Bei der Ausführung: Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, kein Dünger- und Pflanzenschutzmittelaninsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung zulässig.
Der Blüh-Brachestreifen bleibt mindestens 1 Jahr auf derselben Fläche. Spätestens nach 3 Jahren ist eine Bodenbearbeitung und Neuanfaat i. d. R. im Frühjahr bis Ende Mai oder ein Flächenwechsel möglich. Bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten.

Mindestgröße der jeweiligen Teilfläche 0,2 ha, maximale Teilfläche 3 ha; Mindestlänge 100 m, Mindestbreite 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 Brutpaar) großen Fläche Sommergetreide, Winterweizen und Triticale mit erwarteten Saatreihenabstand (mindestens 30 cm) und ohne Düngung und Pflanzenschutzmittelaninsatz sowie ohne mechanische Unkrautbekämpfung zwischen 15.03. und 01.07. eines Jahres nach Nr. 2.1.3 des Schreibens vom 22.02.2022 des StMUV oder die Anlage von 10 Feldlerchenweiden (entsprechend einer PK-Maßnahme (LU, 2014) und 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen je Brutpaar 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 WU 31
Die Bauverbotszone von 15 m nach Art. 23 Abs. 1 des Bay. Straßen- und Wegegesetzes vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße WU 31 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Bebauung ist nach Art. 24 Abs. 1 des Bay. Straßen- und Wegegesetzes mit der Genehmigung baulicher Anlagen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde möglich.

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

In gesamtentgeltlichen Bereich gilt:
"Wer Bodendenkmaller aufstellt ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zugunsten 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 dem Arbeiter, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird der durch Anzeige an dem 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

4. Grundwasserschutz/Trinkwasserschutzgebiet
Die Fl.Nrn. 5012, 5012/1, 5013, 5013/1 und 5064 (Teilfläche der WU 31) liegen im ermittelten Einzugsgebiet des erweiterten Trinkwasserschutzgebietes für die Zeller Stollen (Schulzeche III).
Am § 51 und 52 WHG sind zu beachten.

3 Schutz von Mutterboden
Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist gem. § 202 BauGB der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigter Oberboden ist für Bodenverbesserungen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen der Umgebung zu verwenden.

Die Bodemieten sollen nicht befahren werden und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 6 Wochen zu begrünen.
4. 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.

5. Regenwasserbewirtschaftung
Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß Entwässerungssetzung auf den anzuschließenden Grundstücken zu bewirtschaften und zu beseitigen, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist.
Im Gewerbegebiet GE 1 besteht keine Anschlussmöglichkeit an eine zentrale Regenwasserabteilung, für die Baugrundstücke muss daher das Regenwasser auf dem Grundstück bewirtschaftet werden.
Anfallendes Regenwasser auf öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept dezentral, soweit ordnungsgemäß möglich, zu bewirtschaften. Die einschlägigen Regelwerke (DWA-M153, A 138, A 117) sind bei den Planungen zu beachten. Es ist zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

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

6. Versorgungslösungen
Hinsichtlich öffentlicher Baumpflanzungen sind das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (siehe insbesondere Abschnitt 3, sowie das Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013 zu beachten.

7. Untergrundverhältnisse / Altlasten
Verdachtsflächen 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 angreifen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bundeschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.1.4 BayBodSchVV wird diesbezüglich verwiesen.

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

9. Freiflächengestaltungslan
Die Umsetzung der Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (Art und Standort der Bepflanzung, Belagwahl) sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungslan zum Bauantrag prüfbar nachzuweisen.

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

In den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das dem Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist der gütachtliche Nachweis der Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente gemäß DN 45691, Abschnitt 5 zu erbringen. Für zu schützende Nutzflächen im Plangebiet selbst (z. B. Wohnumgebungen oder Biorücklagen) ist der Immissionschutz gemäß TA Lärm für nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzengüterkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Helmstadt hat in seiner öffentlichen Sitzung vom die Aufstellung der 1. Änderung, Erweiterung und Teilauflhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
3. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG mit Schreiben vom bis beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Der Markt Helmstadt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom die 1. Änderung, Erweiterung und Teilauflhebung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauBG in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Helmstadt, den
(Siegel)
	(Klembt., 1. Bürgermeister)
7. Die 1. Änderung, Erweiterung und Teilauflhebung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauBG ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	
Helmstadt, den
(Siegel)
	(Klembt., 1. Bürgermeister)

Rechtliche Hinweise

Kartengrundlage
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Rechtsgrundlagen
Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind die in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen von

BauBG Baugesetzbuch i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 363