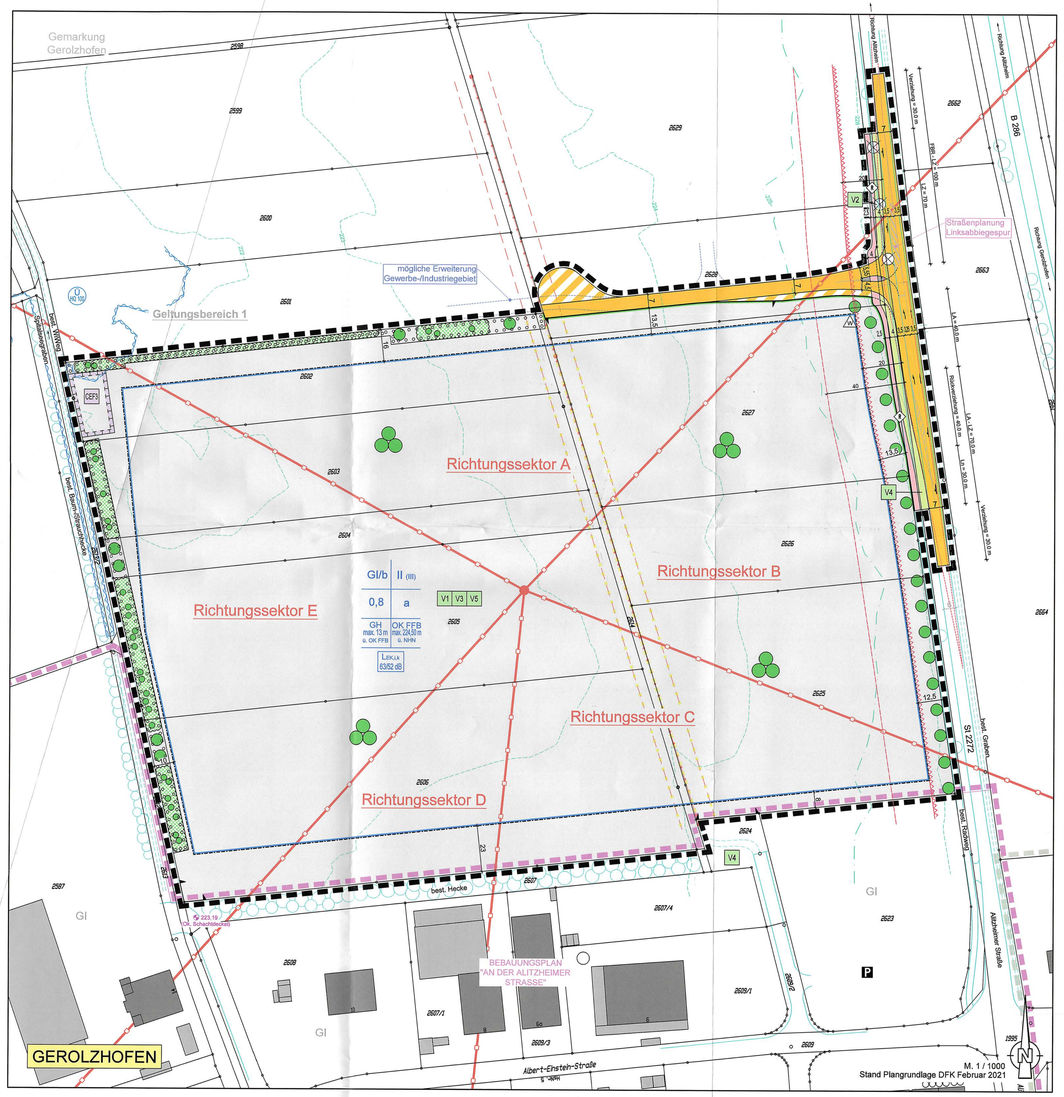
PLANTEIL



PLANTEIL AUSGLEICHSFLÄCHEN

PRÄAMBEL

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) Bay.Rs 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

1.1 GI/b — beschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 112.245 m²

1.2 Richtungssektoren A, B, C, D und E (sh. Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 1.3.1)

1.3 Schallimmissionsschutz (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht Nummer 15.296.1a vom 03.05.2021, zugrunde.

1.3.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i.A.}$ nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	Emissionskontingent $L_{EK,i.A.}$ in dB tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
GI	63	52

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus.}$:

Richtungssektor in °	Sektorengrenzen Anfang	Ende	Zusatzkontingent gemäß DIN 45691, Anhang A.2 $L_{EK,zus.}$ in dB tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
A	299	44	0	3
B	44	111	0	0
C	111	186	0	11
D	186	222	4	0
E	222	299	2	13

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 32U-E-596428-N-5529672

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:
Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel ist die im Plan gekennzeichnete Fläche

Industriegebietsfläche 1 (GI) A = 110.735 m²

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet /Relevanzgrenze).

1.3.2 $L_{EK,i.A.}$ 63/52 dB — zulässiges Schallemissionskontingent gemäß DIN 45691 (Basiskontingent)
- tags 63 dB / nachts 52 dB

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

2.1 0,8 — Grundflächenzahl

2.2 II (III) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Für den untergeordneten Verwaltungs- und Technikbereich ist eine max. III-geschossige Bauweise zulässig.

2.4 GH max. 13 m ü. OK FFB — Höhe Gebäude über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) in m

2.5 OK FFB max. 224,50 m ü. NHN — Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) in m ü. NHN

2.6 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (= oberer Bezugspunkt, als Höchstgrenze in Meter über NHN angegeben), bezieht sich auf die Deckeloberkante des in der Planzeichnung dargestellten Kanalschachtes, an der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches 1 (= 223,19 m ü. NHN = unterer Bezugspunkt).

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

3.1 a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

3.2 Baugrenze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 92.530 m²

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

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 3.575 m²

4.2 Öffentliche Verkehrsfläche Geh- und Radweg
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 495 m²

4.3 Öffentliche Verkehrsfläche Bestimmung Zweckbestimmung - Temporäre Straßenverkehrsfläche
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 665 m²

4.4 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.5 Einfahrtsbereich
- In den markierten Bereichen sind Grundstückszufahrten bis max. 15 m Breite zulässig.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
- Fläche Geltungsbereich 1: ca. 117.700 m²
- Fläche Geltungsbereich 2: ca. 66.220 m²

5.2 Sichtdreiecke, die von jeglicher Bebauung, Bepflanzung o.ä., ab 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten sind.
für Anfahrsicht — für Annäherungssicht

5.3 Standort Werbeanlagen
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen auf der Dachfläche sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen (Pylone) dürfen das am Werbestandort errichtete Hauptgebäude nicht überragen. Diese sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4 Anbauverbotszone gemäß Art. 23 (1) BayStrWG
Bauverbot für Hochbauten und baulichen Anlagen jeglicher Art - ausgenommen Einzäunungen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
Für Parkbahnde und Fahrgassen gilt ein Mindestabstand von 10 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
Die Grundstücke sind entlang der klassifizierten Staatsstraße (St 2272) mit tür- und torlosen Einzäunungen zu versehen, so dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu der Staatsstraße sowie den begleitenden Geh- und Radweg möglich sind.
Abgrabungen im Bereich der Anbauverbotszone, die über die Oberkante der Fahrbahn reichen, bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße, eine gesonderte Zustimmung des Baulastträgers der Fahrbahn.
Werbeanlagen sind unzulässig.

5.5 Anbaubeschränkungszone gemäß Art. 24 (1) BayStrWG
Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Staatsstraße St 2272 in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

5.6 Einfriedungen
An der der Staatsstraße St 2272 zugewandten Grundstücksgrenze, sind nur tür- und torlose Einfriedungen zulässig.
Zur Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Verkehrs und der Bewirtschaftung, sind die Grundstücksseitinfriedungen in einem Mindestabstand von 1,00 m zu Wirtschaftswegen und landwirtschaftlich genutzten Flächen zu errichten.
Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2,00 m nicht überschreiten.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün (Bankett, Böschung, Graben etc.)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 710 m²

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

7. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

7.2 Pflanzgebote

7.2.1 Pflanzgebot hochstämmiger Laubbaum (I./II. Wuchsordnung - ohne Standortbindung); Bindung nach Stückzahl und Arten (s. Gehölzauswahlliste)
- Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.
(schematisch)
Es ist mindestens ein hochstämmiger Baum pro 1.000 m² Grundstücksfläche (Baugebiet) anzupflanzen.
Erdang der Alitzheimer Straße ist eine Baumreihe anzupflanzen, die auf das Pflanzgebot angerechnet wird.
(Baumreihe)
Einem Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² Wurzelraum zuzumessen.

7.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 3.020 m²
Es sind innerhalb der Flächen auf mindestens 75 % der Grundstücksgrenzlänge Hecken aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen gemäß Gehölzauswahlliste anzupflanzen:
- bei 3,5 m Breite mindestens 1zeilig (1z),
- bei 6 m Breite mindestens 2-3zeilig (2/3z)
- bei 8 m Breite mindestens 3-4zeilig (3-4z)
Die nicht bepflanzten Teilflächen sind als artenreiche Wiesen- und Saummischungen anzulegen und zu entwickeln.

Pflanzgebot Hecken
- Pflanzabstand 1 x 1,5 m. Mindestqualität als Sträucher 1x verschult, 70-90 cm hoch.
Pflanzgebot hochstämmiger Laubbaum (I./II. Wuchsordnung - ohne Standortbindung); - als Ergänzungspflanzung für Hecke. Mindestqualität als Hochstamm 3x verschult, StU 16-18 cm.

Gehölzauswahlliste
- Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):
  Acer platanoides - Spitz-Ahorn (S)
  Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn (S)
  Quercus petraea - Trauben-Eiche
  Quercus robur - Stiel-Eiche
  Quercus spec. - Eichen (klimatolerante Arten / Sorten)
  Tilia cordata - Winter-Linde (S, z.B. "Rancho", "Greenspire",...)
  Tilia spec.
  (S) - klimatolerantere Arten / Sorten
- Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):
  Acer campestre - Feld-Ahorn (S, z.B. "Elsrijk")
  Alnus spaethii - Purpur-Erle (S)
  Carpinus betulus - Hainbuche
  Liquidambar styraciflua - Amberbaum (S)
  Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche (S)
  Prunus avium - Vogelkirsche (S, z.B. "Plena")
  Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne
  Sorbus torminalis - Elsbeere
  Ulmus spec. (S) - Ulmen
  (S) – klimatolerante Arten und Sorten
Zulässig sind auch schnellwüchsige Pappeln zur Einbindung des Gebäudes (Säulenpappel, Pyramidenpappel, Balsampappeln,...) mit einem Anteil von bis zu 30 % der nachzuweisenden Baumpflanzungen.
(Wild-) Obstbäume (hochstämmig) auf Wild- / Streuobstwiesen und Streuobstreihen der Ausgleichsfläche in geeigneten Lokalsorten, Wildbirne, Spierling (Sorbus domestica), Walnuss (Sämlinge oder Veredelungen).
- Sträucharten (unter 10 m) – (autochthone Herkunft / Vorkommensgebiet 5.1 – Süddeutsches Hügel- und Bergland, fränkische Platten, mittelfränkisches Becken)
  Cornus sanguinea - Hartriegel
  Corylus avellana - Haselnuß
  Crataegus spec. - heimische Weißdorn-Arten
  Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
  Ligustrum vulgare - Liguster
  Lonicera xylosteum - Gem. Heckenkirsche
  Malus communis - Wild-Apfel
  Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
  Prunus spinosa - Schlehdorn
  Rosa spec. - heim. Heckenrosen
  Pyrus pyraster - Wildbirne
  Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
  Salix caprea - Salweide
  Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
  Viburnum opulus - Gew. Schneeball

7.3 Vollzugsfrist Pflanzgebote
Auf den Grundstücken sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude, die unter Buchstabe B, Ziffer 7.2.1 festgesetzten Pflanzungen herzustellen und zu erhalten. Die Pflanzung ist im Baugesuch nachzuweisen. Der Abschluss der Pflanzmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde verbindlich mitzuteilen.

7.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als geschlossene Vegetationsfläche (mit Rasen, Wiesen, Stauden, Gehölzen) auf belebtem Boden anzulegen und zu pflegen.

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

8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen):
Den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans „Verteilerzentrum NORMA" werden die folgenden Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
Sie sind für die Dauer des Eingriffs vorzuhalten.
Die festgesetzte Ausgleichsfläche sowie die Maßnahmen zum Ausgleich, werden den Eingriffsgrundstücken und Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes "Verteilerzentrum Norma" zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB). Eingriffsgrundstücke sind die Grundstücke Fl.Nr. 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2625, 2626, 2627, jeweils ganz, sowie die Grundstücke Fl.Nr. 1995, 2614, 2628, 2629, 2654/1, jeweils teilweise, alle Gemarkung Gerolzhofen.
- Fläche Geltungsbereich 2: ca. 66.220 m²

8.1.1 A1 Ausgleichsfläche A1 (Fl. Nr. 2528, 2529/1, Teilflächen von Fl.Nr. 2525, 2651, 2964 - Gmkg. Gerolzhofen)
Entwicklungsziele
1. Naturnähere Gestaltung der Volkach incl. Einmündungsbereich des Silberbachs
2. Entwicklung von extensiv genutzten artenreichen Frischwiesen bzw. Feucht-/ Naßwiesen in Geländemulden an Stelle von Ackerland bzw. mäßig artenreichem Grünland
3. Anlage von artenreichem Grünland und Ackerbrachen / Blühflächen für die Feldlerche und das Rebhuhn in höher gelegenen nördlichen Randbereichen

Maßnahmen
1. Naturnähere Gestaltung der Volkach und des Silberbachs mit folgenden Kriterien:
   - Ausbildung geschwungener, leicht mäandrierender Laufentwicklung mit Verschiebung nach Norden, asymmetrischer Ufer (Prall- und Gleitufer) und unterschiedlicher Sohlbreiten, Aufweitung des Gewässerbetts,
   - Beibehaltung des vorhandenen, aufzuweitenden Gewässerbetts für den Hochwasserrückhalt unter Sicherung des markanten Gehölz- und Röhrichtbestands,
   - Aufweitung des Mündungsbereichs des Silberbachs mit Rückbau der befestigten Sohlgleiten und Erweiterung des Auwaldgehölzes,
   - Sohl- und Ufersicherung mit ingenieurbiologischen Maßnahmen (Vegetation, Holz)
2. Anlage und Entwicklung artenreicher Frisch- und Feuchtwiesen:
   - Umwandlung von Acker in Wiesen durch Ansaat mit artenreichem Saatgut von Frisch- und Feuchtwiesen aus gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland; Produktionsraum 7 - Süddeutsches Berg- und Hügelland)
   - Umbruchlose Streifenansaat von artenreichem Saatgut der Frischwiesen aus gebietseigener Herkunft,
   - Verzicht auf Düngung sowie Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln, 1-2 schürige Nutzung, Entfernung des Mähguts, Mahd nicht vor dem 15. Juni, Belassen von Altgrasstreifen über die Winterperiode auf ca. 10 % der Fläche.
3. Anlage von „Rebhuhnstreifen, extensiv, mit Winternahrung als Ackerbrachen" durch natürliche Sukzession bzw. Anlage von Blühbrachen durch Saatgut von Kräutern aus gebietseigener Herkunft (= CEF-Maßnahme Feldlerche CEF 1 und Rebhuhn CEF 2 - ca. 20.000 m² Ackerbrache).
   - davon 50 % Brachestreifen (3-jährig), mit lückiger Vegetationsstruktur und Ernährung von Rebhuhnkeilen, ggf. durch Kombination mit temporären Brachestreifen oder -inseln und
   - angrenzend 50 % Getreideanbau mit doppeltem Saatreihenabstand und anschließendem Ernteverzicht, mindestens 15 m breit und mindestens 100 m lang; kein Einsatz von Dünger / Pflanzenschutzmittel oder mechanische Unkrautbekämpfung von 15.3. bis 31.7.; eine Rotation zwischen Brache und Getreidebaufläche ist möglich.

Hinweis: Die Verordnung zum Naturschutzgebiet "Hörnauer Wald" (Teilfläche der Ausgleichsflächen Ökopolis und Oelen) ist zu beachten.

8.2 Vollzugsfristen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn zu vollziehen. Maßnahmen, die als vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) dienen, müssen wirksam sein, sobald der Eingriff artenschutzrechtlich wirksam ist.

8.3 Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökoflächenkataster (im Internet unter http://www.lfu.bayern.de/natur/oekoflaechenkataster/meldebogen/index.html) einzutragen und unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit einem Lageplan M. 1:1000 dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Aussenstelle Nordbayern, Ref. K7, Schloß Steinhausen, 95326 Kulmbach zuzuleiten.

9. Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sowie zur Wahrung des Erhaltungszustandes

9.1.1 Es sind folgende, Konflikt vermeidende Maßnahmen zu ergreifen:
V1 bis V5
V1 - Baufeldräumung Ackerflächen, Grünland , Straßenbegleitgrün, Brachen. Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 1.10. und 28./29.02) die Flächen durch Umbruch (Schwarzbrache) oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldvögeln unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch (Schwarzbrache) oder Mulchen unattraktiv gehalten werden. Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft das Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.

V4 - Zauneidechse: Teilbereich des potentiellen Lebensraums (Straßenbegleitgrün zwischen Alitzheimer Straße und Radweg bzw. Bracke im Süden);
Es werden gegl. vorhandene Tiere aus dem abgezäunten potentiellen Habitatbereich abgefangen und in ein Ersatzhabitat im Nordwesten (Teilfläche der Fl.Nr. 2602, Gemarkung Gerolzhofen, mit einer Fläche von ca. 590 m²) des Plangebiets fachgerecht umgesiedelt (Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde sind erfolgt) - s. a. CEF-Maßnahmen CEF3.
Die Umsiedlung kann erst beendet werden, wenn nach den Umsiedlungsterminen keine Zauneidechsen mehr gesichtet werden und nach gutachterlicher Einschätzung das signifikant erhöhte Tötungsrisiko nicht mehr gegeben ist.

V5 - Maßnahmen zur Vermeidung des Fledermaus- / Vogelschlagrisikos an Fassaden (Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen,...)
zu beachten.

9.2 CEF — Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen)
- Aussarbeitung nach Bedarf aufgrund der Bestandserfassungen

CEF 1 Feldlerche - Maßnahmen pro festgestelltem, entfallenden Brutrevier:
Anlage von 2 x 0,5 ha Ackerbrachen / Blühbrachen, Mindestbreite 10 m; ohne Düngung / Pflanzenschutzmittel-Einsatz oder mechanische Unkrautbekämpfung; Vorgesehene Fläche s. Ausgleichsfläche A1 (Teilfläche Fl.Nr. 2525, Gmkg. Gerolzhofen).

CEF 2 Rebhuhn - Es entfällt 1 Brutrevier:
Vorgesehene Flächen s. Ausgleichsfläche A1 (Teilfläche Fl.Nr. 2525, Gmkg. Gerolzhofen)
"Rebhuhnstreifen, extensiv, mit Winternahrung" (2 ha pro Brutpaar) auf trockenen Standorten
- davon 50 % Brachestreifen (3-jährig), min. 15 m breit, mindestens 100 m lang, mit lückiger Vegetationsstruktur und Erhaltung von Rohbodenstellen, ggf. durch Kombination mit temporären Brachestreifen oder -inseln; in Kombination mit
- angrenzend 50 % Getreideanbau mit doppeltem Saatreihenabstand und anschließendem Ernteverzicht, mindestens 15 m breit und mindestens 100 m lang; kein Einsatz von Dünger / Pflanzenschutzmittel oder mechanische Unkrautbekämpfung von 15.3. bis 31.7.; eine Rotation zwischen Brache und Getreidebaufläche ist möglich.

CEF 3 Zauneidechse - Anlage von Ersatzhabitaten im Nordwesten des Plangebiets (Fl.Nr. 2602, Gmkg. Gerolzhofen, nordwestliche Teilfläche - 1.500 m²) mit Nahrungs-, Versteck- und Eiablagestrukturen gemäß Leitfaden „Zauneidechse" des Bayerischen Landesamts für Umwelt. Sicherstellung des Kleinlebensraumes in Ergänzung zu Baumaßnahmen und einer fachgerechten Pflege der Versteckstrukturen auf einen Zeitraum von 25 Jahren. Um zu verhindern, dass Zauneidechsen aus der Fläche der CEF-Maßnahme 3 in die Eingriffsfläche abwandern, ist der Kleinlebensraum hier bis zur Beendigung der Bauarbeiten zu erhalten und sicherzustellen, dass die Tiere in Richtung Nordwesten den Zaun überwinden können.

CEF 4 Fledermausersatzquartier - Aufhängen von einem Fledermausersatzquartier (Fledermauskhöhle) im Gehölzbestand am Spitalesegraben in Ergänzung zum umgesetzten Baumquartier (s. V2); zzgl. einer Vogelnistkhöhle als „Ablenkkasten"

9.3 Alle artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen, sind unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Die mit der Aufgabe verpflichtete Person ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.
Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde aufzuzeigen.
Alle Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind im Vorfeld jeglicher bauvorbereitender und/oder aller folgenden Baumaßnahmen umzusetzen bzw. herzustellen. Die Maßnahmen sind durch die ÖBB zu begleiten, bezüglich ihrer Funktionalität zu optimieren und durch die Untere Naturschutzbehörde freizugeben.

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Gebäudebestand
2. 20,00 m derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3. 223 Höhenschichtlinien in m ü. NHN (Quelle: örtliche Vermessung)
4. bestehende Nutzungen (Straßen, Wege, Böschungen etc.)
5. 5 Maßzahlen
6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "An der Alitzheimer Straße" der Stadt Gerolzhofen, in der zuletzt geänderten Fassung vom 26.06.2017
7. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Östlich der Alitzheimer Straße" der Stadt Gerolzhofen, in der zuletzt geänderten Fassung vom 17.04.1990
8. Kennzeichnung Radweg
9. best. 20 KV-Stromfreileitung (Überlandzentrale Lülsfeld), beidseits 9 m Baubeschränkungszone
- Teilstrecke wird im Zuge der Bebauung des Grundstückes verlegt und erdverkabelt
10. N FFH Naturschutzgebiet und Fauna-Flora-Habitat Gebiet "Hörnauer Wald"
11. VSF Vogelschutzgebiet "Schweinfurter Becken und nördliches Steigerwaldvorland"
12. derzeitige Gemeindegrenze
13. 223,19 (Ok. Schachtdeckel) Standort Höhenbezugspunkt in m ü. NHN (= Oberkante Schachtdeckel, südwestliche Ecke des Geltungsbereiches 1)
14. Bodendenkmalschutz
Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, Memmelsdorf, oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt.
Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Die Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Bauarbeiten, sind schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
Im Bereich von Bodendenkmälern, sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG, Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
15. Schalltechnische Hinweise
Die Emissionskontingente tags und nachts wurden so dimensioniert, dass die Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
Im Beurteilungszeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) liegt das Emissionskontingent im Rahmen des für Industriegebiete üblichen Kontingentes, sodass hier innerhalb des Industriegebietes ein weitestgehend uneingeschränkter Betrieb möglich ist.
Im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) wird das für Industriegebiete übliche Kontingent, welches in der DIN 18005 für Industriegebiete ohne Emissionsbegrenzung empfohlen wird - mit Ausnahme in den Richtungssektoren C und E - deutlich unterschritten.
Begrenzungen der zulässigen Immissionen, welche auch zu Einschränkungen industrietypischer Betriebsabläufe oder zu Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet führen können, sind daher im Nachtzeitraum zu erwarten.
Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z.B. Parkplätze, Anlieferzonen, technische Anlagen, Lüftungsöffnungen etc.) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und gegebenenfalls des Geländes zu nutzen.
16. Renaturierungsmaßnahmen Gewässer
Die unter Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 8.1.1 festgesetzte Teilmaßnahme zur Renaturierung der Volkach und des Silberbaches (Nr. 1), ist im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt, dem Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen und der Fischerfachberatung des Bezirks Unterfranken abzustimmen. Für die Renaturierungsmaßnahmen ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.
17. Landwirtschaft
Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können weiterhin ordnungsgemäß genutzt werden. Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- oder Staubbelästigungen des Plangebietes, durch die übliche Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist zu rechnen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
18. HQ 100 Hochwassergefahrenflächen HQ 100
Das Vorhaben ist so auszuführen, zu unterhalten und zu betreiben, dass von ihm keine nachteiligen Auswirkungen auf den Bestand, die Beschaffenheit und die Abflussverhältnisse des Gewässers ausgehen können. Auffüllungen, die den Hochwasserabfluss beeinflussen, sind nicht zulässig. Sofern bei der Bebauung des GI-Gebietes ein Verlust von Retentionsraum nicht vermeidbar ist, muss dieser unter Beteiligung des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes, an geeigneter Stelle ausgeglichen werden.
Sofern Niederschlagswasserein leitungen in den Spitalesegraben vorgesehen sind, müssen diese von eindringendem Hochwasser abgesichert werden (z.B. durch Rückstauklappen).
Bauherrn oder Eigentümer können keine Schadensersatzforderungen oder Entschädigungsansprüche geltend machen, oder Ansprüche auf staatliche Hilfe erheben, bei Schäden, die an der Anlage durch Wassergriff, Hochwasser, Eisgang oder infolge Durchführung oder Unterlassung der Gewässerunterhaltung entstehen, sofern die Schäden nich vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt worden sind.
19. Parkflächen
Sämtliche benötigten Parkplätze sind innerhalb des festgesetzten GI/b-Gebietes auszuweisen.
20. Wasserhaushalt
Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt, wird empfohlen sauberes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser) über Sickerschächte o.ä. zu versickern oder direkt in den Spitalesegraben einzuleiten.
Hierzu sind wasserrechtliche Verfahren erforderlich.

21. Versiegelungsgrad
Es sind im öffentlichen und privaten Bereich, wo funktional möglich, bevorzugt versickerungsgünstige Belagsarten wie Schotterrasen, Pflaster mit Spalt oder Rasenfuge, Rasengittersteine etc. zu verwenden, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.
Versiegelte Flächen (Asphalt) sind auch für den Fahrverkehr nur in der unbedingt erforderlichen Ausdehnung anzulegen. Soweit möglich, sind unbebaute Flächen wasserdurchlässig zu halten (Wiese, Pflanzung, Kies).
22. Werbeanlagen
Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes, die auf Bereiche der St 2272 wirken, welche außerhalb der Ortschaft liegen, bedürfen der Genehmigung in einem eigenen Verfahren.
Werbeanlagen die in die freie Landschaft wirken, mit einer freien Höhe von über 10 m, sowie eine mit der Errichtung auf, an oder in baulichen Anlagen verbundene Änderung der Nutzung oder äußeren Gestalt der Anlage, bedürfen der Genehmigung in einem eigenen Verfahren.
Soweit es sich bei den geplanten Werbeanlagen um Leuchtwerbeanlagen handelt, sind hinsichtlich der Lichteinwirkungen auf die Nachbarschaft, die Leitfäden "Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des BfN und der "Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung" des StMUV zu beachten.
23. Außenbeleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-