

1. ZEICHNERKLÄRUNG

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet zur regenerativen Energiegewinnung mit Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- 0,3** Geschosflächenzahl (GFZ)
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- WH 8,50** maximale Wandhöhe in m ü. DK. natürliches Gelände
- g** geschlossene Bauweise
- g** Baugrenze
- g** Zufahrten (Bestand)
- g** Ein- und Ausfahrt (Bestand)
- g** Straßengrenzlinie
- g** Flächen für Versorgungsanlagen Abwasser -Versickerungsmulde, Rückhaltebecken (Bestand)
- g** Flächen für Versorgungsanlagen Abwasser -Versickerungsmulde, Rückhaltebecken (Bestand)
- g** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- g** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (temporäre Ausgleichsfläche)
- g** Pflanzgebiet für landschaftliche Baum-/Strauchhecke, mind. 3-5 reihig, Bindung nach Standort, Stückzahl und Arten, gem. Pflanzschema A
- g** Pflanzgebiet für standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung, Mindestgröße 3x3 (3mal verschult), SHU (Stammumfang) 14-16 cm, Bindung nach Standort und Stückzahl
- g** Ansaat mit Landschaftsrasen, mit Kräutern (RSM 7.1.2 - Standard), dauerhafte Pflege
- g** Ansaat mit Landschaftsrasen, ohne Kräuter (RSM 7.1.1 - Standard), dauerhafte Pflege
- g** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- g** Gehölze, die zu erhalten sind
- g** Gehölze, die zu roden sind
- g** Sonstige Planzeichen
- g** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- g** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- g** GÜZ 0,15 Grünflächenzahl
- g** SD/PD/DF Satteldach/Pultdach/Flachdach
- g** 0°-40° Dachneigung
- g** Kennzeichnung Ausgleichsfläche
- g** Kennzeichnung Ersatzmaßnahme
- g** Kennzeichnung Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme
- g** Kennzeichnung Minimierungsmaßnahme
- g** Auf den so gekennzeichneten Flächen dürfen die festgesetzten Emissionskontingente von Lx 62 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts nicht überschritten werden
- g** Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
- g** Trafostation
- g** Löschwasserzisterne geplant
- g** Regenrückhaltebecken geplant
- g** best. Gasteilung EON Bayern mit beiderseits 1,0 m Schutzzonenbereich
- g** Dauerkleingärten
- g** Bestehende Hauptgebäude
- g** Bestehende Nebengebäude
- g** Bestehende Grundstücksgrenzen
- g** Flurstücksnummern
- g** bestehende Gehölzstrukturen (ohne Beeinträchtigung)
- g** best. Wege (Asphalt, Schotter)
- g** best. Böschungsfächen

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

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

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

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

15 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

16 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

17 Sonstige Planzeichen

18 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

II. GEGENSTÄNDLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2005 (BGBl. I S. 3316)
- BauNVO (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I)

III. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
 - Das Baugebiet wird festgesetzt als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und als Sonstiges Sondergebiet (SO) zur regenerativen Energiegewinnung mit Photovoltaik gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.
 - Im Sondergebiet sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer solarer Energien zur Stromerzeugung zulässig. Zulässig sind Betriebe, Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	Lex tags	Lex nachts
TF 1	62 dB(A)	47 dB(A)
TF 2	65 dB(A)	45 dB(A)
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- Für das Baugebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Als Dachform werden Sattel-, Pult- und Flachdächer festgesetzt. Die Dachneigung für die Gebäude wird auf 0°-40° festgesetzt.
- Höhenstellung und Höhe der Gebäude
- Die Höhenstellung von Gebäuden in das natürliche Gelände oder die zur Gestaltung des Bauvorhabens erforderlichen Geländeänderungen sind in den Bauunterlagen durch geneigte und auf amtliche Höhen bezogene Profile darzustellen.
- Die max. Wandhöhe der Gebäude wird auf 8,50 m festgesetzt. Ausnahmen sind für einzelne Betriebsgebäude zulässig, wenn die betrieblichen Vorgänge eine größere Wandhöhe erforderlich machen. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe an der Traufe festgesetzt.
- Die maximal zulässige Anlagenhöhe der Photovoltaikmodule im SO-Gebiet beträgt an der Oberkante (OK) der Anlage 3,50 m über natürliche Geländeoberfläche (GOK).
- Erdbehebungen
- Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind Geländeänderungen über 5,00 m durch Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
- Einfriedigungen
- Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten. Einfriedigungssockel sind nicht zulässig. Die Zaunerkante muss einen Abstand von mindestens 10 cm zum anstehenden Gelände aufweisen, um den Durchgang für Kleintiere nicht zu verbauen. Maschendrahtzaune sind zu hinterpflanzen.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG).
- Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollte unverzüglich Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, versickert werden. Verschmutztes Dachflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.
- Bei Ableitung von Wasser, das durch östliche Stoffe verunreinigt ist (z.B. von Waschlappen), ist ein Lechflüssigkeitsschleicher vor Einleitung in die Kanalisation einzubauen.
- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstücksgehalters oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinträchtigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 100a in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.
- Sofern auf Ackerflächen in den Monaten März bis September eine Baufeldfreimachung erfolgen soll, wird zur Feststellung von Brutplätzen streng geschützter Vogelarten, eine vorherige Begehung der Flächen durch einen Ornithologen notwendig. Nach dieser Begehung ist im Einzelfall in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde über den Umfang der Baufeldfreimachung bzw. den Umgang mit etwaigen Brutplätzen zu entscheiden.

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNDORDNUNG

- Schutz des Bodens
- Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerzeiten von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubeegrünen.
- Pflanzenswahl
- Die Pflanzgebiete für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste Ziffer VI in Abhängigkeit der Artenvielfalt und der Gehölzstruktur, der potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen. Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut/Pflanzlingen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Geleite zu verwenden.
- Im Bereich der Sondergebietsfläche ist bei der Anpflanzung auf die Verwendung kleinwüchsiger Gehölze zu achten.
- Pflanzfrische und -qualität
- Die Qualitätsmerkmale für Pflanzungen richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die in einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.
- Pflanzungen Ausgleichsflächen (Randeingrünung)
- Landschaftliche Hecke - gem. Pflanzschema A
- 1 Baum I. oder II. Ordnung als Hochstamm 3 x v, STU 14-16 cm
- 3 Bäume I. oder II. Ordnung als Heister: 2 x v, 150-250 cm
- Straucher - 3 Str., 3 Triebe, 60 - 100 cm, Pflanzabstand 1 x 1,50 m
- vereinzelt in unregelmäßigen Abständen Kiefer als Solitär, 4 x v, mind. 150-175 cm
- Pflanzgebiet für Baumpflanzungen ohne Standortbindung
- Auf dem Betriebsgelände sind in Freibrereich (außerhalb der Lagerflächen) je 2.500 m² Gesamfläche 1 Großbaum II. Ordnung anzupflanzen.
- Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der jeweiligen Freiflächen sind als Rasenflächen breitflächig anzulegen. Geeignet ist die Gebrauchsrasenmischung Standard oder gleichwertig.
- Gründungszahl gibt an, wieviel Quadrattermeter Grundstücksfläche offenporig bzw. gärtnerisch zu gestalten sind.
- Vollzugsfristen
- Der an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzte Teil der Ausgleichsfläche A1 ist unmittelbar nach Fertigstellung des Lagerplatzes herzustellen. Die restlichen Maßnahmen der Ausgleichsfläche A1 an einem Teil der Westseite sowie zwischen Wohnbebauung und Betriebsgelände an der Südostseite, sind unmittelbar nach Fertigstellung der neuen Produktionshalle umzusetzen.
- Die verbindlichen Anpflanzungen im Bereich der "temporären Ausgleichsfläche" A2 sind erst dann herzustellen, wenn die derzeitige landwirtschaftliche Teilnutzung des Grundstückes Fl.Nr. 616 aufgegeben wurde.
- Textliche Festsetzungen zur Minimierungsmaßnahme M1 - "Ansaat extensive Wiesensmischung", Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 608/2, 612, 612/1 und 610/2, Gemarkung Oerlenbach
- Ansaat der Freiflächen unterhalb der Solarmodule sowie der Pflegewege mit einer standortgerechten Wiesensmischung ohne Kräuter. Geeignet ist die Wiesensmischung RSM 7.1.3, Standard, ohne Kräuter. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Flächen dürfen nicht gedüngt oder mit Bioziden behandelt werden. Die Fläche ist 1 mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
- Textliche Festsetzungen zur Ersatzmaßnahme E1 - "Hinweistafel mit Obstbäumen"; geneener Standort in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Hinweistafel
- Im Bereich des Wiltzhäuser Weges ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Hinweistafel mit der Geschichte der Wüstung Wiltzhäuser Weg zu errichten.
- Anpflanzung von Obstbäumen
- Das Umfeld der Hinweistafel ist mit 3 hochstämmigen (Wild-)Obstbäumen in geeigneten Lokalisationen gem. nachfolgender Auswahlliste zu bepflanzen.
- Apfel: Baumrassen Renette, Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Landsberger Renette
- Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelte Pharisäer, Gebasteter Kirsche
- Bütners späte rote Knorpelbirne, Schäfflerbirne, Hausmüllers Mitteldicke

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die Ausgleichsfläche A1 und die temporäre Ausgleichsfläche A2 wird mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Betriebsgelände der Firma Hegler (Grundstücke Fl.Nr. 608, 608/2, 612, 612/1, 616, 610, 610/2 und 647/2) und Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 608/1 der Gemarkung Oerlenbach) zugeordnet (gem. § 9 Abs. 1a BauGB).
- Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A1 (Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 608, 608/2, 612, 612/1, 610, 610/2, 647/2 und 608/1, Gemarkung Oerlenbach) und zur temporären Ausgleichsfläche A2 (Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 616, Gemarkung Oerlenbach) - "Randeingrünung"

Ansatz

Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der Ausgleichsflächen sind nach Umbruch mit der Wiesensmischung RSM 7.1.2 (Standard, mit Kräutern) oder gleichwertig breitflächig anzulegen. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Flächen sind 1 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Aufbau einer Landschaftshecke

Als Ortsrandgrünung ist eine Baum-/Strauchhecke aus unterschiedlich breiten, gebuechten Gebüschstreifen (mind. 3- bis 5-reihig), bestehend aus Sträuchern und Bäumen, anzupflanzen. Die Anpflanzungen richten sich nach Arten, Mengen und Größen des Pflanzschemas A. Vereinzelt können in unregelmäßigen Abständen Kiefern eingestreut werden, da diese Baumart sich leicht im Grüngebiet entlang des Bahndammes findet. Im Bereich der Sondergebietsfläche ist die Hecke zur Vermeidung von Schallemissionen in Höhe hohen Aufwuchses, ohne Baum- und Heisteranteil auszuführen. Sofern sich Teile der zur Rodung festgesetzten Gehölze für eine Verpfanzung eignen, sind diese im Zuge der Rodungsmaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen und fachgerecht in dafür geeignete Bereiche der geplanten Randeingrünung umzusetzen.

Anpflanzung von Laubbäumen

Zum Vollzug von bereits erteilten naturschutzrechtlichen Auflagen im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung für die Erweiterung der Lagerflächen im Jahr 2008, sind in verschiedenen Bereichen des Grundstücks insgesamt 30 Laubbäume I. Ordnung anzupflanzen. Die Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Grenzabstände in einem Abstand von 10 - 12 m anzuordnen. Die Anpflanzungen richten sich nach Arten und Größen der Gehölzartentabelle (Ziffer VII).

VI. LISTE STANDORTGERECHTER, HEIMISCHER BAUM- UND STRÄUCHARTEN

- Auswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation (= Traubeneichen-Eschen-Auwald) und der realen Vegetation.
- Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):

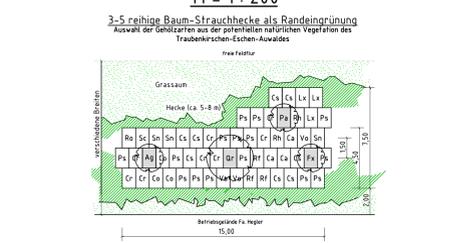
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Birke
Fraxinus excelsior	- Esche
Papulus tremula	- Zitterpappel
Quercus robur	- Stieleiche
Ulmus minor	- Feldulme
- Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):

Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubeneiche
Salix alba	- Silberweide
Salix triandra	- Mandelweide
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
- Heister:

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Birke
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus padus	- Traubeneiche
Salix alba	- Silberweide
Salix triandra	- Mandelweide
- Sträucherarten (unter 10 m):

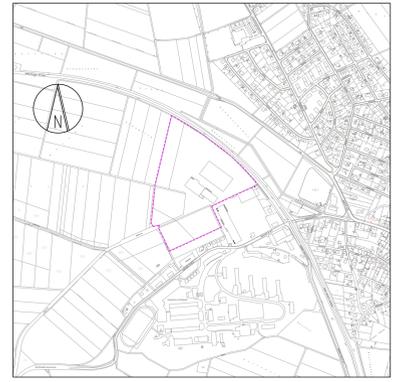
Cornus sanguinea	- Roter Hahnenfuss
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- einfrüchtiger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- zweifrüchtiger Weißdorn
Eunonymus europaeus	- Pfaffenhütchen (-)
Lonicera xylosteum	- Gem. Heckenkirsche (-)
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn (-)
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundrose
Rosa rubiginosa	- SOI
Salix caprea	- Sal-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- wülflicher Schneeball
Viburnum opulus	- gemeiner Schneeball

Pflanzschema A M = 1 : 200



Schematischer Schnitt

Baumarten I. Ordnung bzw. Heister	Sträucher
Ag Alnus glutinosa	Cs Cornus sanguinea
Bp Betula pendula	Hs Haselnuß
Fs Fraxinus excelsior	Ww weißer Weißdorn
Gr Quercus robur	Wz zweifrüchtiger Weißdorn
Pp Prunus padus	Cs Crataegus oxyacantha
Fs Fagus sylvatica	Lx Lonicera xylosteum
Sa Sorbus aucuparia	Pr Prunus spinosa
	Rb Rhamnus cathartica
	Rf Rhamnus frangula
	Rc Rosa canina
	Ss Salix caprea
	Sa Sambucus nigra
	Vs Viburnum opulus
	Vw Viburnum lantana



ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 10.000

Der Gemeinderat von Oerlenbach hat in der Sitzung vom 01.12.2009 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Betriebsgelände der Firma Hegler beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Oerlenbach, 24. Feb. 2011

Erhard Erster Bürgermeister

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2010 bis 14.05.2010 beteiligt.

Oerlenbach, 24. Feb. 2011

Erhard Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 10.08.2010 wurde in der Zeit vom 29.11.2010 bis 10.02.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Oerlenbach, 24. Feb. 2011

Erhard Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Oerlenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.01.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.01.2011 als Satzung beschlossen.

Oerlenbach, 24. Feb. 2011

Erhard Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Betriebsgelände der Fa. Hegler wurde am 12.02.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Oerlenbach, 24. Feb. 2011

Erhard Erster Bürgermeister

**GEMEINDE OERLENBACH
LANDKREIS BAD KISSINGEN
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS BETRIEBSGELÄNDE
DER FIRMA HEGLER
MIT INTEGRIERTER GRÜNDORDNUNG
IN OERLENBACH**

BAD KISSINGEN, DEN 11.01.2010 / hei
ÜBERARBEITET, DEN 10.08.2010 / hei
ÜBERARBEITET, DEN 18.01.2011 / hei

DER ENTWURFSVERFASSER:
HAHN & KOLLEGEN
Architektur- und Ingenieurbüro
Salinenstraße 4-3
97898 Bad Kissingen
Tel. 0931 / 899 30 30
Fax 0931 / 899 30 27
www.hahnundkollegen.de