

# Gemeinde Lisberg



## 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN „Lisberg Nord“ in der Gemeinde Lisberg

---

**Begründung**

**05. 05. 2025**

- A) ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG
- B) ÖRTLICHE BEGEBENHEITEN
- C) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- D) VER- UND ENTSORGUNG
- E) DENKMALSCHUTZ
- F) IMMISSIONEN
- G) FLÄCHENBILANZ
- H) UMWELTBERICHT ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN
- I) HINWEISE
- J) ANLAGEN



DIPL.ING. D. DÜMMLER - LANDSCHAFTSARCHITEKT - BACHSTRASSE 9, 97514 OBERAURACH - TEL: 09529 951995

INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER GmbH  
Kellerberg 6a, 96129 Strullendorf  
Tel.: 09543/40257  
Fax: 09543/40232  
e-mail: info@sauer-harrer.de

INGENIEURBÜRO  
**SAUER+HARRER**

**ish**



## A) ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Lisberg beabsichtigt auf Grundlage der Nachfrage von ortansässigen gewerbetreibenden Firmen die Erweiterung des Industriegebietes „Lisberg Nord“. Intention der Bauleitplanung ist es, den räumlichen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes in östlicher Richtung zu erweitern und somit zusätzliche „Industrie- und Gewerbeflächen“ und die erforderlichen naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festzusetzen.

Der Gemeinderat Lisberg hat in öffentlicher Sitzung am 18.10.2021 gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lisberg Nord“ vom 27.03.2017 mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Der Gemeinderat der Gemeinde Lisberg hat deshalb in seiner Sitzung am 18.10.2021 die erforderliche 9. Flächen-nutzungsplanänderung „Lisberg Nord“ im Bereich der Gemarkung Lisberg in der Fassung vom 25.02.2022 im Sinne des § 30 BauGB mit beschlossen.

Die Gemeinde Lisberg besitzt einen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan in dem der Umgriff als landwirtschaftliche Fläche und als Feuchtgebiet gekennzeichnet ist.



Das Gebiet soll als „Industriegebiet (GI)“ nach § 9 BauNVO ausgewiesen werden.



## B) ÖRTLICHE BEGEBENHEITEN

Lisberg liegt im Westen des Landkreises Bamberg, südlich der Gemeinden Priesendorf bzw. Trabelsdorf, nordöstlich der Gemeinde Schönbrunn im Steigerwald sowie nordwestlich der Gemeinde Walsdorf (s. Abb. 1).



Abb. 1: Lage der Gemeinde Lisberg (Ausschnitt aus der TK M 1 : 25.000, Blatt 6130, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Die Gemeinde Lisberg und mit ihr die Flächen der 2. BBP-Änderung und Erweiterung liegen am Südrand des Aurachtals an seinem ansteigenden Talrand. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden an die Staatsstraße St2262, im Süden, Osten und teilweise im Westen an unbebaute landwirtschaftliche Feldflur (Acker) an. Im Nordwesten schließt das Industriegebiet an das bereits bestehende Industriegebiet an. Das Industriegebiet liegt am nördlichsten Siedlungsrand der Gemeinde, südlich der „Hauptstraße“. (Staatsstraße St 2262, s. Abb.2).

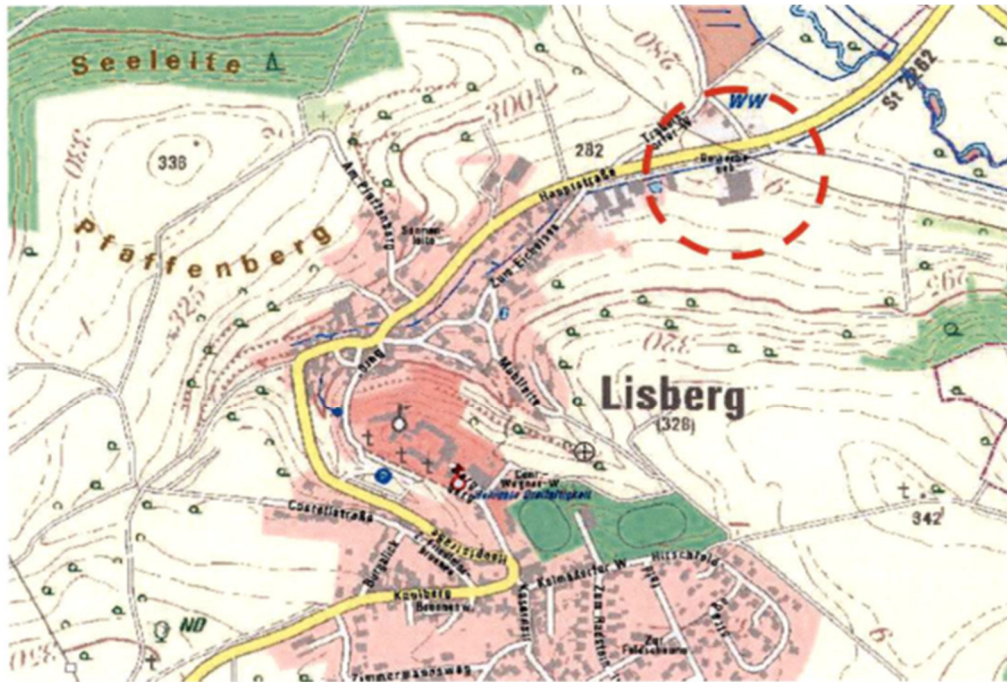


Abb. 2: Lage des Änderungs- und Erweiterungsbereiches in der Ortslage von Lisberg (Lage des Vorhabens mit rot gestrichelter Linie markiert, Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte, TK M 1 : 25.000, Blatt 6130, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

**Folgende Grundstücke der Gemarkung Lisberg liegen im Geltungsbereich:**

Flurnummern ganz:

Gala-Baulagerflächen (Flurnr.) : 143

Wiesenflächen (Flurnr.): 136, 133, 134, 135/1, 135/2, 142, 141, 140, 139, 138, 116, 114/5

Straße Gewerbegebiet (Flurnr.): 114/4

Flurweg (Flurnr.): 303/3, 300/2, 303/2,

Flurnummern teilweise:

Ackerflächen (Flurnr.): 132, 130, 131

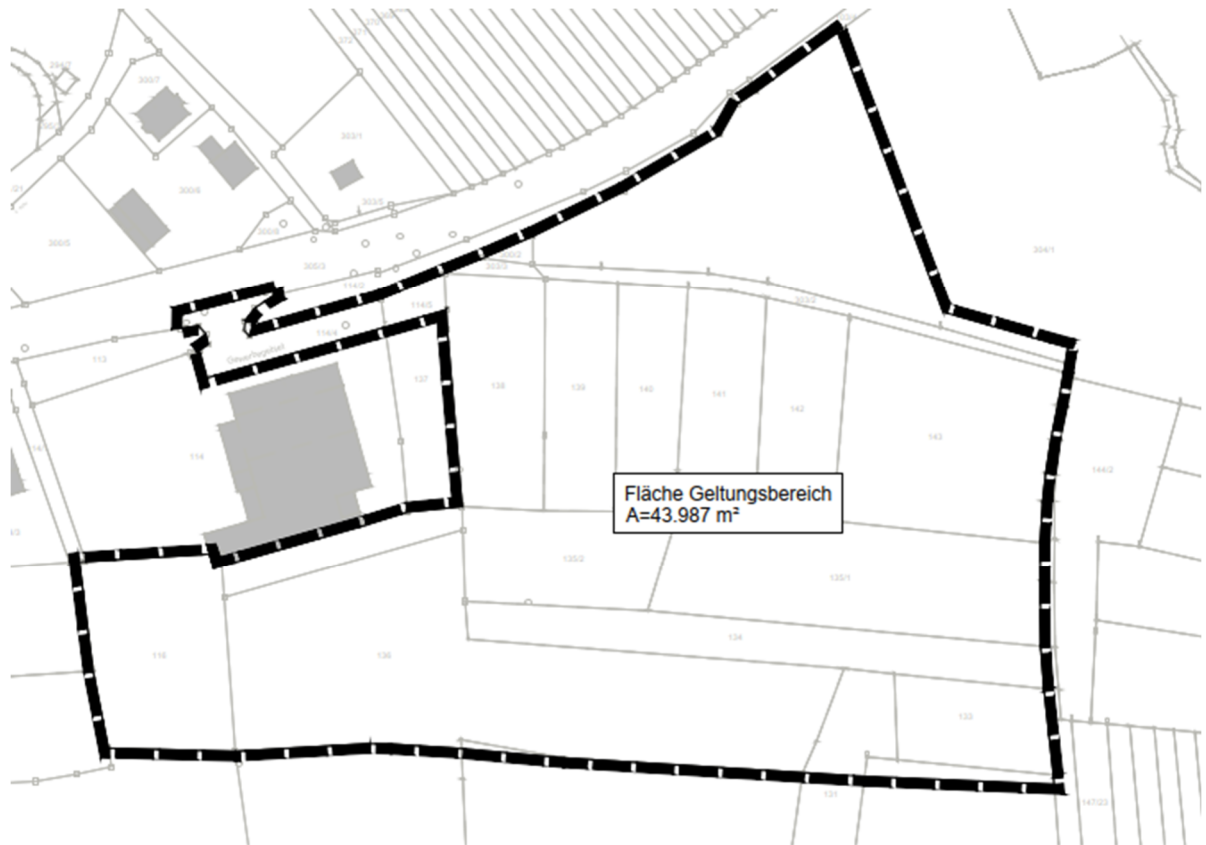
Wiesenflächen (Flurnr.): 304/1, 132

bestehendes Gewerbegebiet (Flurnr.):114

**Folgende Flurnummern grenzen an und sind nicht überplant:**

bestehendes Gewerbegebiet (Flurnr.): 137,

Wiesenflächen (Flurnr.): 117/1, 117/2, 117/3, 126, 114/2, 103/4, 114/1



## C) Planungsrechtliche Festsetzungen

### Geplante Erschließung:

Die Erschließung ist sowohl von außen (ausgehend von der Staatstraße über die bestehende Erschließungsstraße „Gewerbegebiet“) als auch von innen (über die vorhandenen Betriebsflächen) gewährleistet.

Bauliche Veränderungen an der Staatstraße bzw. an der bestehenden Einmündungssituation in die Staatstraße (inkl. der bestehenden Sichtdreiecke) werden im Zuge der vorliegenden 2. Änderung nicht notwendig.

Die Ein- und Ausfahrten in den Änderungsgeltungsbereich sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und dürfen ausschließlich über die Erschließungsstraße „Gewerbegebiet“ (Fl.-Nr. 114/4, Gmkg. Lisberg) erfolgen.

Entlang der Nordostgrenze des Geltungsbereiches sind Bereiche festgelegt, in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind. Demnach ist eine Zufahrt in das Plangebiet ausgehend von der St 2262 über einen hier vorhandenen Feld- /Flurweg (Fl.-Nrn. 114/2 und 303/3, beide Gmkg. Lisberg) unzulässig.

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, also außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.



Die bestehenden Anbauverbots- (20,0 m) und Baubeschränkungszone (20,0 m) der Staatsstraße St 2262 sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und zwingend zu beachten.

Gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Anbauverbotszone.

Innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Errichtung baulicher Anlagen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers möglich. Die Planung sieht die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden innerhalb dieser Zone vor.

Aus den Privatgrundstücken heraus darf weder der Straße „Gewerbegebiet“ noch der St 2262 noch den damit verbundenen Grundstücken das Oberflächen- und/oder Regenwasser zufließen. Der Niederschlagswasserabfluss der St 2262 und der Straße „Gewerbegebiet“ darf gegenüber dem Status quo weder verändert noch beeinträchtigt werden.

Auf eine Darstellung der bereits in der rechtskräftigen Planurfassung nachgewiesenen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße „Gewerbegebiet“ in die St 2262 wurde im Zuge der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung verzichtet. In Folge der vorliegenden Bauleitplanung ergeben sich unter diesem Aspekt keine Änderungen.

Bauliche Eingriffe in die St 2262 bzw. in die Straße „Gewerbegebiet“ werden in Folge der vorliegenden Bauleitplanung bzw. daraus resultierender Baumaßnahmen nicht notwendig.

### **Art der baulichen Nutzung:**

Das Gebiet des Änderungsgeltungsbereichs wird analog den Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes als „Industriegebiet (GI)“ im Sinne von § 9 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 in einem „GI“ üblicherweise zulässigen Tankstellen sind unzulässig, da diese an dieser Stelle städtebaulich nicht gewünscht sind und nicht den Entwicklungsvorstellungen der Grundstückseigentümers entsprechen, die innerhalb der Flächen des Änderungsgeltungsbereiches ansiedeln möchten.

Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Hausmeister sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese dem Gewerbebetrieb zu-geordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Städtebauliche Konflikte in Folge dieser Festsetzungen können ausgeschlossen werden. Dies wird wie folgt begründet:

- Es handelt sich um, den örtlichen Gewerbebetrieben zugeordnete Wohnnutzung.
- Die geplanten Gewerbebetriebe werden hierdurch nicht eingeschränkt, da sich im Umfeld keine solchen Betriebe Dritter befinden und auch zukünftig eine Ansiedlung solcher



Betriebe in direkter Nachbarschaft ausgeschlossen ist. Der gemeindliche FNP/LSP sieht hier keine weiteren Flächenausweisungen vor.

- Auf Grundlage der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung ist nachgewiesen, dass auch in Folge des Verkehrslärms keine unzulässigen Belastungen auf die künftige Wohnnutzung einwirken werden.

### **Maß der baulichen Nutzung:**

Analog den Festsetzungen der rechtskräftigen Planurfassung werden

- die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauN- VO mit 0,8,
- die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §20 Abs. 2 BauNVO mit 1,2,
- die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 Baun- VO mit „II“ sowie
- die maximal zulässige Traufhöhe (TH) gemäß § 18 BauNVO mit 7,50 m (Höhenbezug: Oberkante Rohfußboden Erdgeschossniveau, OK RFB EG)

unverändert festgesetzt.

Hingegen gilt zukünftig für die Höhenlage der OK RFB EG eine absolute Höhe von max. 280,50 m ÜNN.

Dem Bauantrag sind auf einem Geländeaufmaß basierende Geländeschnittdarstellungen beizufügen, die die künftigen Gebäude in Bezug auf das bestehende und das künftige Geländeniveau zeigen. Über diese Schnitte ist die Einhaltung der festgesetzten max. Gebäudehöhen nachzuweisen.

### **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

Die Baugrenzen schließen im Osten direkt an den Verlauf der Baugrenze der rechtskräftigen Planurfassung der 1. Änderung des BPL „Lisberg Nord“ an. Die Ostgrenze des Baufensters schließt direkt mit der Geltungsbereichsgrenze ab und wurde so gewählt, dass ein künftiger Erweiterungsbau im Bedarfsfall auch nahtlos an das Erweiterungsgebäude anschließen kann.

Von der verbindlichen Vorgabe von Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO wurde im Rahmen der vorliegenden 2. BBP-/GOP-Änderung und Erweiterung analog zur rechtskräftigen 1. BBP-/GOP-Änderung und Erweiterung abgesehen. Begründet wird diese Planungsentscheidung damit, dass auf diese Weise den künftigen Bauherren ein Höchstmaß gestalterischer Freiheit bei der Einpassung seiner Gebäude in das Baugrundstück ermöglicht werden soll. Gleichzeitig sieht die Gemeinde aufgrund der örtlichen Verhältnisse keine spezifischen Besonderheiten, die eine solche Gestaltungsvorgabe im Hinblick auf das Ortsbild zwingend notwendig machen würde.



Im Bereich des südlichen Baufensters wurde aus gestalterischen (Hanglage) und energetischen Gründen (Solardächer) die Firstrichtung der Gebäude festgesetzt.

## D) Ver- und Entsorgung

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen:

Aus Gründen des Ortsbildes legt die Gemeinde Lisberg darauf Wert, dass analog dem Status quo alle künftigen potenziell neuen, notwendig werdenden Leitungen nach dem Stand der Technik in unterirdischer Bauweise ausgeführt werden.

### Abwasserentsorgung

Eine funktionierende Abwasserentsorgung ist vorhanden. Das Plangebiet wird an die bestehende Kanalisation (Trennsystem) der Gemeinde Lisberg angeschlossen. Die Gemeinde Lisberg wird weitgehend im Mischsystem entwässert und verfügt über eine komplett ausgebaute Mischwasserbehandlungsanlage. Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Sammler zur Kläranlage Lisberg angeschlossen. Auf Grund der Höhenverhältnisse wird im Gewerbegebiet ein Pumpwerk vorgesehen. Geplante Förderleistung ca. 10 l/s.  
Der Anschluss erfolgt an den Schacht L-207 in der FlurNr.: 114/4.

### Niederschlagswasser

Die vorgesehene nachhaltige Entwässerung im Trennsystem entspricht den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG. Anfallendes Niederschlagswasser wird in das bestehende Trennsystem abgeleitet und/oder auf den Grundstücken versickert, sofern dies der Baugrund bzw. der Grundwasserstand möglich macht bzw. zulässt.

Für die Einleitung des im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lisberg Nord“ anfallenden Dachflächenwassers in den Schafsbach liegt eine wasserrechtliche Genehmigung (Bescheid vom 06.07.2005, Az. 52- 632/1-Nr. 135/2004) vor.

Durch die Vergrößerung des Geltungsbereiches und durch die Errichtung von Neubauten wird sich eine Erhöhung der anfallenden Dachflächenwassermengen ergeben.

Ggf. kann analog dem Vorgehen im Zuge des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lisberg Nord“ das Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet Nord nach erforderlicher Vorreinigung und Rückhaltung über den vorhandenen Graben südlich der St 2260 zur Aurach abgeleitet werden.

Hierfür ist ein gesondertes Wasserrechtsverfahren parallel zum laufenden B-Plan Verfahren bereits in die Wege geleitet.



### Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation

Das Gebiet kann an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Lisberg angeschlossen werden. Die Fernwasserleitung der Auracher Gruppe wird im Zuge der Erschließung in den öffentlichen Grund umverlegt.

Die Stromversorgung und die, für die Kommunikation notwendige, Infrastruktureinrichtungen sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Der Anschluss an diese Infrastruktureinrichtungen hat durch den Bauherren/ Grundstückseigentümer in Abstimmung mit den zuständigen Spartenträgern und der Gemeinde zu erfolgen.

### Löschwasserversorgung

Die Anbindung erfolgt an das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Lisberg. Die geforderte Löschwasserversorgung von mind. 1.600 l/min über eine Dauer von 2 Stunden kann gewährleistet werden, darüber hinaus werden die erforderlichen Hydranten (OH/UH) vorgesehen. Sollten Bauwerber jedoch einen höheren Löschwasserbedarf benötigen, müssen diese selbst dafür Sorge tragen.

## **E) DENKMALSCHUTZ**

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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 frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des DSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

## **F) IMMISSIONEN**

Die Gemeinde Lisberg beabsichtigt auf Grundlage der Nachfrage von ortsansässigen gewerbetreibenden Firmen die Erweiterung des Industriegebietes "Lisberg Nord". Der räumliche Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans soll in östliche Richtung erweitert werden, um zusätzliche Industrie- und Gewerbeflächen festzusetzen.

Gemäß § 1, Absatz 6, Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, konkretisiert.

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten mit Zuordnung von Schallemissionskontingenten erstellt und die vorhandene gewerbliche Geräuschvorbelastungen geprüft.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 für das geplante Industriegebiet, das in fünf Teilflächen aufgeteilt wurde, erarbeitet. Dabei wurden die für den Bebauungsplan zu Grunde zu legenden immissionsseitigen Anforderungen (Planwerte nach DIN 45691) unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung auf der schalltechnisch sicheren Seite liegend ermittelt.

Die auf der Basis der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, in Kap. 5 durchgeführten Verkehrslärbetrachtungen führen zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte nach



DIN 18005 für Gewerbegebiete (die DIN 18005 enthält keine Orientierungswerte für Industriegebiete) zur Tag- und Nachtzeit durchwegs eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Weitere Grundlagen und Vorgaben zu schalltechnischen Nachweisen kann dem Gutachten des Büros IBAS Bayreuth entnommen werden.

Um den Anforderungen der DIN 4109 im Hinblick auf die Neuerrichtung zur Tagzeit schutzbedürftiger Büro-/ Wohnräume im GI-Areal zu entsprechen, wurden mit den B-Plan Festsetzungen Vorgaben für zu erbringende Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm erarbeitet. Die gem. der textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans zulässige Errichtung von Betriebsleiterwohnungen o.ä. setzt in jedem Fall eine entsprechende detaillierte Einzelfall-Prüfung voraus (siehe hierzu Kap.I Hinweise).

## G) FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	43.987 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche GI	27.332 m <sup>2</sup>
private Grünflächen	3.183 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	9.904 m <sup>2</sup>
Weißer Fläche (Rest)	674 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen geplant	2.894 m <sup>2</sup>

## H) GRÜNORDNUNGSPLAN

Verwiesen wird auf die Anlage 1: „Umweltbericht zum Grünordnungsplan“ aufgestellt durch Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. D. Dümmler.

Zusammenfassend kann erläutert werden:

Für die Entwicklung des Gebietes ist eine mittlere Erheblichkeit durch Eingriffe für Landschaft und Boden ermittelt worden, eine geringe Erheblichkeit durch Eingriffe für Mensch, Tiere und Pflanzen, sowie für Wasser, Klima und Luft.

Über die Berechnungen gem. Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) wird ein Ausgleichsflächenbedarf von 83.590 Wertpunkten ermittelt. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches und von Ersatzflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden 98.019 Wertpunkte erreicht.

Ein Wertpunkteüberschuss von 14.429 Punkten kann demnach in das Ökokonto der Gemeinde Lisberg eingebucht werden.

Der Eingriff ist im Wesentlichen durch Flächenversiegelung und den Eingriff in das Landschaftsbild bestimmt. Durch zahlreiche technische Umplanungen hinsichtlich der



Oberflächenwasserbehandlung konnte erreicht werden, dass die erforderliche Rückhalteeinrichtung in ihrer Dimension mit der bereits als Lagerfläche umfunktionierten Fläche (westl. Teilfläche von Fl.Nr. 304/1) auskommen kann.

Durch die Eingrünungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung können diese Eingriffe minimiert werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (cef-Maßnahmen) wurden entsprechend den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Dr. Schlumprecht in die Planung integriert und damit festgesetzt.

Das Monitoring und die angeführte Nachweisführung sieht eine Überprüfung der Eingrünung des Baugebiets und der Maßnahmen im Geltungsbereich vor, ebenso wie der Maßnahmen aus der planexternen Ausgleichsplanung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

**Die erforderliche Kompensation des Eingriffs gilt als erreicht.**

## I) HINWEISE

Folgende Textliche Hinweise sind u.a. im Textteil des B-Planes enthalten:

### **Landwirtschaftliche Emissionen in den Randbereichen**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die aktiv bewirtschaftet werden. Mit bei der Bewirtschaftung auftretenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auch während der Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden und Feiertagen, muss gerechnet werden. Werden bei Baumaßnahmen best. Drainagen gefunden sind diese vor Umbindung und Stilllegung in Rücksprache mit den Bewirtschaftern angrenzender Flächen umzuverlegen.

### **Grundstücksentwässerung, Grundwasser und Versickerung**

Zisternen mit einer Mindestgröße von 5 m<sup>3</sup> sind verbindlich vorgeschrieben.

### **Ableitung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Der Nachweis der schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauvorlage zu erbringen (gem. DWA A 138 bzw. M 153). Für die Ableitung von Niederschlagswasser von Flächen über 1.000 m<sup>2</sup> ist die Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung notwendig.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) sind zu beachten.

### **Minimierung der Versiegelung:**

Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.



### **Rückstausicherung**

Rückstausicherung, Kellerentwässerung. Unter der Rückstauenebene liegende Räume sind gegen Rückstau des Kanals entsprechend der Satzung zu sichern.

### **Baustoffverwendung**

Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.

### **Denkmalpflege**

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet

### **Restmüllentsorgung**

Die Müllgefäße sind an einer für 3-achsige Müllfahrzeuge durchgängig befahrbaren Straße bereitzustellen.

### **Erhaltung des Wegseitengraben des Flur- und Radweges östlich des B-Plan Gebietes**

Die Erhaltung des Wegseitengraben wird gefordert, um die Oberflächenentwässerung zu unterstützen. Die Ableitung erfolgt über den bestehenden Durchlass zur Aurach.

### **Klimaschutz**

Im Interesse einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energieversorgung und angesichts der nur begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieressourcen sowie aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sollten die Gebäude so geplant werden, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweiligen Fassung ist dabei zu beachten.

### **Darstellung des Geländeverlaufes**

Der Verlauf des natürlichen und geplanten Geländes ist im Bauantrag in Fassaden und Schnitte einzutragen.

### **Artenschutz**

#### Baufeldbeschränkung

Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken. Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.

Baustelleneinrichtung und Lagerfläche sind nur innerhalb des Geltungsbereiches anzulegen.



### Beseitigung der Vegetation

Entfernen der vorhandenen Vegetation ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zulässig, jedoch zeitnah zum Baubeginn. Eine Schwarzbrache ist bis Baubeginn zu erhalten. Für das Entfernen der Vegetation ist zu anderen Zeiten eine gutachterliche Kontrolle erforderlich.

### **Altlastenverdacht**

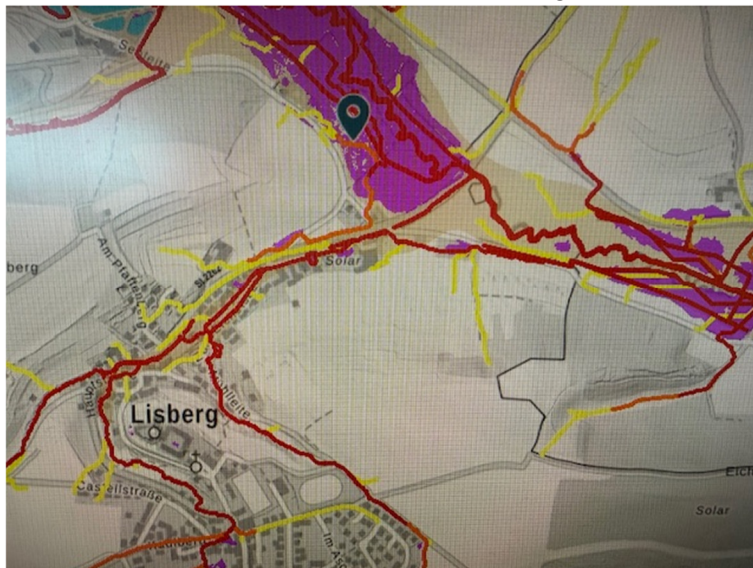
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

### **Lärmschutzmaßnahme (Wohnbebauung im GI)**

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

### **Hochwasser- und Starkregen(Sturzfluten)-Schutzmaßnahmen**

Aufgrund der bachnahen Lage besteht Gefahr durch auftretendes Hochwasser. Darüber hinaus liegen Teile des Industriegebietes gemäß der Sturzfluthinweiskarte der Lfu/Bayern in wassersensiblen Bereichen von Starkregen und Sturzfluten.



#### Legende Fachdaten

##### **Potentielle Fließwege bei Starkregen**

Potentielle Fließwege bei Starkregen

— mäßiger Abfluss

— erhöhter Abfluss

— starker Abfluss

##### **Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche**

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

— Geländesenken und Aufstaubereiche

— Gewässerflächen

##### **Wassersensible Bereiche**

— Wassersensibler Bereich

<https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/>

Es wird deshalb auf folgende Punkte hingewiesen:

- Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 3 WHG) hingewiesen.
- Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten,...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen
- Zur Reduzierung der Gefährdungen werden über die vorgenannten Festsetzungen hinaus hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen empfohlen.
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen



## M) ANLAGEN

- Bebauungsplan, M. 1:500 v. 16.12.2024
- Grünordnungsplan, M 1:1000, Verfasser Dipl. Ing. D. Dümmler v. 25.02.2025
- Maßnahmenplan, M 1:1000 v. 25.02.2025
- Umweltbericht zum Grünordnungsplan (Verfasser Dipl. Ing. D. Dümmler),  
beinhaltet saP (Verfasser Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH) v. 25.02.2025
- Schalltechnischen Untersuchung von IBAS, Bericht-Nr. 24.14416-b01 v. 28.08.2024
- Bodengutachten der Fa. Gartiser, Germann & Piewak v. 16.03.2022
- DIN 45691 Geräuschkontigentierung

Verfasser:

**Ingenieurbüro Sauer+Harrer GmbH, Eggolsheim vom 05.05.2025**

