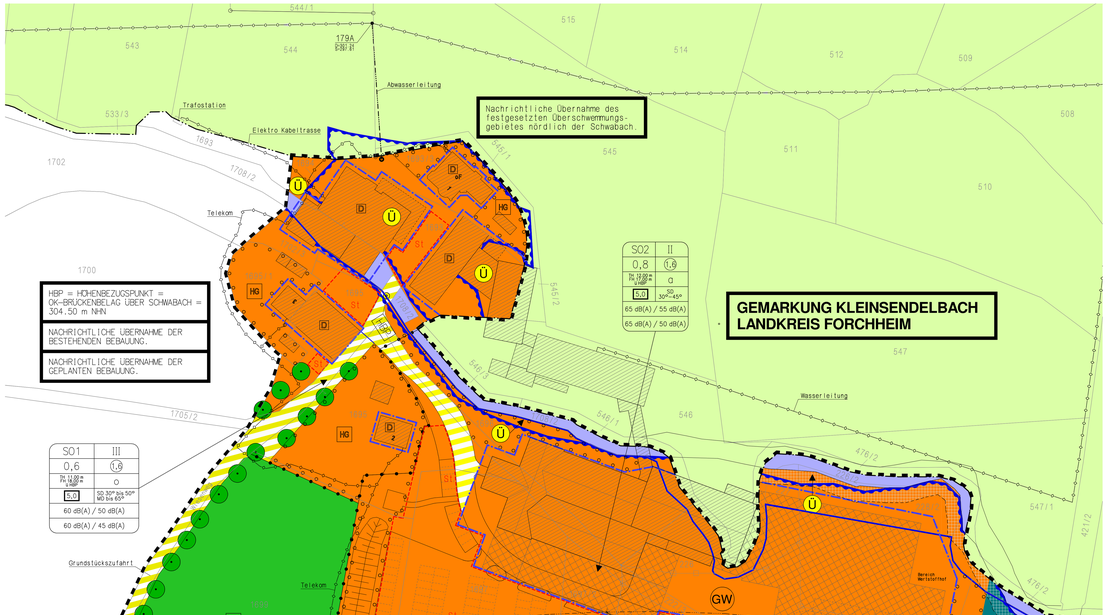

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Für Feststetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

- Art der Nutzung
- Anzahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- festgesetzte Höhen baulicher Anlagen
- Bauweise
- Baumassenzahl
- Dachform, -neigung
- Schalldruckz. Verkehrslärm Orientierungswert Tag / Nacht
- Schalldruckz. Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen Orientierungswert Tag / Nacht

Art der baulichen Nutzung

SO — sonstiges Sondergebiet (Produktionsstätte für ökologische Lebensmittel) (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 1,6 — Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO
z.B. 0,6 — Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse
z.B. TH — Traufhöhe über Höhenbezugspunkt
z.B. FH — First höhe über Höhenbezugspunkt
z.B. 5,0 — Baumassenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- WD — Walmdach
- FD — Flachdach
- MD — Mansarddach

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Sichtdreiecke
- Einfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdische Hauptleitungen (Schmutzwasserkanal, Wasserleitung, Elektrokabel)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- S 1 — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grünflächen

- Grünfläche
- Streuobstwiese
- HG — Hausgarten

Wasserflächen

- Wasserfläche
- Uferstreifen in den nicht eingegriffen werden darf
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- 100 — Überschwemmungsgebiet

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Waldfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 13.2.1 PlanzV)
- zu erhaltender Baum

Regelungen für die Stadtterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

B. Für Hinweise

- Flurstücksgrenzen
- neue Flurstücksgrenzen
- best. Gebäude
- geplante Gebäude
- Flurnummer
- Gemarkungsgrenze
- Höhenbezugspunkt
- z.B. 709/3

WEITERE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
Sonstiges Sondergebiet "Produktionsstätte für ökologische Lebensmittel"
SO nach § 11 BauNVO

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
- Entwicklung von ökologischen Lebensmitteln
- Entwicklung von Produktionsprozessen
- Lagerhalle zum Rohstoffen und Halbfabrikaten
- Herstellung ökologischer Lebensmittel in unterschiedlichen Produktionsprozessen
- Lagerung von Fertigprodukten insbesondere bei Saisonarbeiten
- Kommissionieren Bund Verpacken
- Versand durch die betriebseigene Logistik sowie durch externe Logistiker
- Organisation und Verwaltung
- Durchführung von Seminaren und Schulungen im Rahmen des Tätigkeitsfeldes der Mindereismühle
- Labortätigkeiten
- Studien im Rahmen der Entwicklung ökologische Lebensmittel
- Reservefläche für Entwicklungen im Zusammenhang mit der Herstellung ökologischer Lebensmittel
- Betrieb eines Hofladens mit einer Fläche von bis zu 200 m²
- Verkaufsfläche
- Wohnen für den Betriebsinhaber und Mitarbeiter
- Schaffung von Wohnmöglichkeiten für Praktikanten und Schulungsteilnehmer

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet gelten folgende Höchstwerte:
Grundflächenzahl GRZ = 0,6 (0,8)
Geschossflächenzahl GFZ = 1,6
Baumassenzahl BMZ = 5,0

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

3.1 Abweichende Bauweise
Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen sind bis zu einer Gebäudelänge von 170,00 m auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Abstandsflächen nach Artikel 6 (4) BayBO zulässig.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Größe bis zu 50 m² zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

4.1 Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan beziehen sich auf den eingetragenen Höhenbezugspunkt.

5. Grünordnung / Ausgleichsflächen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § (1) Nr. 20 BauGB - Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB.

Im Rahmen der aktuellen Planung werden folgende grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen, die den Übergang des Geltungsbereiches zum angrenzenden Außenbereich im Norden, Osten und Westen gestalten:
- Der Auweidisam entlang der Südseite des Mühlbaches ist durchgängig erhalten und wird ergänzt. Hierzu erfolgen ergänzende Pflanzungen standortgerechter Laubbaumarten der Auwälder wie Esche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Ulme.
- Zwischen der gewerblich genutzten Fläche südlich der Gebäude und dem vorhandenen Radweg wird durch Anlage eines Streifens mit Büschen, Bäumen und Sträuchern eine Grünbarriere entstehen. Es erfolgt eine drei- bis fünfreihige Heckenpflanzung mit standortheimischen Wildsträuchern.
- Innerhalb der gewerblich genutzten Flächen soll auf Pflanzgebote verzichtet werden, um keine ungewollten Hindernisse zu schaffen. Der verbleibende Eingriff wird durch gesonderte Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.
Neuplanungen innerhalb der Baumfaltzone sollen mit Bäumen mit einer Wuchshöhe von max. 5,00 m ausgeführt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche ca. 3,3 ha. Entsprechend der Eingriffsbilanzierung nach dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 16428 Wertpunkten. Der Kompensationsbedarf wird einer externen Ausgleichsfläche zugeordnet

5.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Extern)
Lage und Fläche:
Die Ausgleichsmaßnahme umfasst Teilflächen des Flurstücks 807 Gemeinde Dormitz und des Flurstücks 170/4 Gemeinde Kalchreuth. Der Flächenumfang der Maßnahme beträgt 1562 m2. Die Fläche ist Eigentum des Bauherrn.
Maßnahmen:
Anlage einer Hartholzaue durch Pflanzung von Stieleiche (Quercus robur), als Hauptbaumart und Esche (Fraxinus excelsior), Berg-Flatterulme (Ulmus glabra, Ulmus laevis) als Nebenbaumart in der Oberschicht, sowie Winterlinde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus) und Traubenkirsche (Prunus padus) als Baumarten der Unter- und Zwischenschicht. Verwendung findet autochtones Pflanzmaterial.

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen gesetzlichen Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:
- V1 Maßnahmen am Baumbestand (Kronenerkundungen und Rodungen) sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 1. November durchzuführen um mögliche Sommerbestände (auch Fortpflanzungsquartiere) von Fledermäusen zu vermeiden, müssen nicht zu gefährden.
- V2 Ökologisch relevante Bäume sind im Vorfeld der Maßnahme zu kennzeichnen. Bäume mit Quartierpotenzial für Fledermäuse dürfen nicht einfach gefällt werden, sondern müssen schrittweise abgebaut werden. Stammstücke mit Höhlungen sind unter Erhalt der Höhlung herauszutrennen und müssen abgesichert werden. Bei der Bearbeitung potenzieller Habitatbäume soll eine qualifizierte Person im Sinne einer ökologischen Begleitung der Maßnahme anwesend sein. Die Fachperson untersucht die abgesetzten relevanten Stamm- und Astteile auf Besatz, sichert eventuell aufgefundene Fledermäuse, untersucht diese auf Verletzungen und setzt die Tiere dann in zuvor vorhandene Kästen um.
- V3 Die Baufeldräumung sowie jegliche Gehölzbeseitigungen erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September). Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen kann dadurch vermieden werden. Rodung und Rückschnitt von Gehölzen ist in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. durchzuführen, um die Schutzzeiten für Vögel zu gewährleisten, siehe aber V1 (Fledermäuse: Maßnahmen am Baumbestand nur vom 1.10. bis 1.11.).

5.3 CEF-Maßnahmen
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) haben das Ziel, die betroffenen Lebensräume und Arten in einen Zustand zu versetzen, der es den Populationen ermöglicht, einen geplanten Eingriff schadlos zu verkraften. Damit CEF-Maßnahmen eine durchgehende ökologische Funktionsfähigkeit leisten können, muss mit ihrer Umsetzung rechtzeitig, d.h. vor Beginn der Baumaßnahmen begonnen werden. Ihre Wirksamkeit muss vor dem Eingriff gegeben sein.
- CEF1 Im umgebenden Baumbestand sind im Frühjahr vor der Maßnahme mindestens 5 Rundhöhlen (z.B. Schwegler 2FN), 5 Flachkästen und 5 Gieberkästen mit Fledermauseinflug zu installieren. Dies erfolgt gemäßnimmer mit einer qualifizierten Fachperson.
- CEF2 Installation von drei für Kleinspechte geeigneten Nistkästen (mindestens 1 Bruthöhle und 2 Schlafhöhlen): Maße: Einflugloch: 45 mm, Höhe Einflugloch: 20 mm , Bodeninnenraum: B100mm x H150mm. Als Mindesthöhe für die künstlichen Höhlen werden 3 m empfohlen. Die Kästen sind außerhalb der Brutzeit mindestens jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern). Die Verhängung und Pflege ist von Fachpersonal durchzuführen.

5.4 Grünordnung
Im Rahmen der aktuellen Planung sind folgende grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen, die den Übergang des Geltungsbereiches zum angrenzenden Außenbereich im Norden, Osten und Westen gestalten:
- Der Auweidisam entlang der Südseite des Mühlbaches soll durchgängig erhalten und ergänzt werden. Hierzu erfolgen ergänzende Pflanzungen standortgerechter Laubbaumarten der Auwälder wie Esche, Schwarzerle, Traubenkirsche, Ulme.
- Der Grundstücksstreifen zwischen der Nordfassade der Gebäude und dem Auweidisaum ist als beruhigter Bereich auszubilden. Insbesondere sollen in diesem Bereich keine Fahrverkehrsbewegungen und sonstige Transportvorgänge stattfinden. Auf die Anordnung von Fenster, Türen und Tore ist zu verzichten. Ebenso sollen in diesem Bereich keine Außenbeleuchtungen angebracht werden.
- Zwischen der gewerblich genutzten Fläche südlich der Gebäude und dem vorhandenen Radweg soll durch Anlage eines Streifens mit Büschen, Bäumen und Sträuchern eine Grünbarriere entstehen. Es erfolgt eine drei- bis fünfreihige Heckenpflanzung mit standortheimischen Wildsträuchern.
- Innerhalb der gewerblich genutzten Flächen soll auf Pflanzgebote verzichtet werden.

Pflanzliste
Für Gestaltungsplanungen sind nachfolgend gelistete standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

1a)	Bäume als vereinzelte Überhälter im Bereich der Heckenpflanzungen	
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Stieleiche	Quercus robur
	Vogelbeerbaum	Sorbus aucuparia
1b)	Bäume als Ergänzung des Auweidsaumes	
	Traubenkirsche	Prunus padus
	Ulme	Ulmus glutinosa
2)	Wildsträucher für Heckenpflanzungen	
	Faulbaum	Rhamnus frangula
	Hundsrose	Rosa canina
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Schlehe	Prunus spinosa
	Schneeball	Viburnum opulus
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzung: Mehrreihige Pflanzungen (3- bis 5-reihig) mit einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,5 m.

Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
- Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm
- Heister, 2xv. 150-175 / 3xv.175-200 cm
- Sträucher, v. Str. 3-5 TR. 40-60 / 60-100 cm

Pflege: Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, Abschnittsweiser Rückschnitt nach ca. 10-15 Jahren außerhalb der Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28. Februar).

Sonstige Hinweise
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Bauarbeiten ausgeführt werden. Der Vorhabenträger ist für die ordnungsgemäße Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich.

6. Schallschutz

6.1 Die nächstgelegenen Immissionsorte befinden sich in nordöstlicher Richtung in ca. 600 m (Randbebauung Kleinsendelbach) und in westlicher Richtung in ca. 1.100 m (Gabermühle) Entfernung.

6.2 Auf Grund der räumlichen Entfernungen und der sehr kurzen Fahrstrecken vom Standplatz der PKW bzw. LKW bis zum öffentlichen Straßennum ist nicht mit störenden Geräuschemissionen zu rechnen.

6.3 Die Auswirkungen auf die Nutzer des vorbeifahrenden Radweges sind als gering einzustufen.

6.4 Aufgrund der Nutzung des SO1 für Wohnen, Wohnmöglichkeiten für Praktikanten und Schulungsteilnehmer, Büros, Seminarräume, Verkaufsräume, geringer Umfang für Produktion und ähnliche Nutzungen werden nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung" mit Stand vom Juli 2023 folgende Orientierungswerte wie für ein Mischgebiet festgesetzt:
Verkehrslärm Tags 60 dB(A)
Nachts 50 dB(A)
Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen Tags 60 dB(A)
Nachts 45 dB(A)
Zudem wird empfohlen gemäß Nr. 5.6 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung" mit Stand vom Juli 2023 schutzbedürftige Räume an die lärmabgewandten Seiten anzuordnen.
Wohn- und Aufenthaltsräume innerhalb des Geltungsbereichs werden in der vorliegenden Bauleitplanung nicht betrachtet.

6.5 Aufgrund der Nutzung des SO2 für die Produktionsstätten und gewerbliche Tätigkeiten werden nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung" mit Stand vom Juli 2023 folgende Orientierungswerte wie für ein Gewerbegebiet festgesetzt:
Verkehrslärm Tags 65 dB(A)
Nachts 55 dB(A)
Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen Tags 65 dB(A)
Nachts 50 dB(A)

6.6 Die Berücksichtigung der Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt im Zuge der jeweiligen Bauantragsverfahren.

B. Bauordnungsrechtliche Feststetzungen (§ 9 (4) BauGB)

7. Dachform und Dacheindeckung

7.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-50 Grad Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise bis zu 65 Grad Dachneigung zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten, bis zu einer Grundfläche von 200 m2, sind Flachdächer und Pultdächer bis 15 Grad Dachneigung zulässig.

7.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45 Grad Dachneigung zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten bis zu einer Grundfläche von 200 m2 sind auch Flachdächer Anbauten bis zu 200 m2 sind auch Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad zulässig.

7.3 Satteldächer und flach geneigte Pultdächer sind mit naturroten oder rotbraunen Tondachziegeln mit nicht glänzenden Oberflächen einzudecken. Flachdächer sind mit dunklen Abdichtungsbahnen (matt, anthrazit) einzudecken.

7.4 Photovoltaikanlagen auf Freiflächen sind nicht zulässig.

7.5 Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind nur im SO2 zulässig und nur auf den südlich ausgerichteten Dachflächen der Produktions- und Lagerhallen. Auf den vom historischen Mühlenhof einsehbaren Dachflächen sind Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

7.6 Die Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen dürfen nicht aufgeständert werden. Die Anlagen sind in möglichst großen Flächen dachneigungsfolgend mit einer möglichst geringen Konstruktionshöhe über der Dachfläche anzuordnen. Ausnahmen für Dachfenster etc. sind zu vermeiden. Weiterhin dürfen nicht an den Fassaden angeordnet werden.

8. Gestaltung der Aussenwände

8.1 Außenwände der Gebäude sind zu verputzen und mit einem hellen der Umgebung angepassten (nicht grellen) Farbanstrich zu versehen.

8.2 Oberflächen von Stahlbetonwänden sind mit einer Putzstruktur und einem hellen, nicht grellen Farbanstrich zu versehen.

8.3 Außenwandverkleidungen aus Metall- und Glaskonstruktionen sowie glänzenden und reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

8.4 Fassadenbegrünungen sind nicht zulässig.

8.5 Werbeanlagen an Gebäuden und an Fassaden sind nicht zulässig. Der historische Schriftzug am ehemaligen Getreidesilo ist ausgenommen.

9. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

9.1 Der Stellplatzberechnung ist die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Kalchreuth zugrunde zu legen.

9.2 Die erforderliche Stellplatzanzahl ist um 50 Prozent zu erhöhen.

9.2 Die PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Pflaster zu versehen.

9.3 PKW-Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind sowohl innerhalb der dafür gesondert festgesetzten Flächen, als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

10. Einfriedungen

10.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem anschließenden Gelände zulässig.
Beim Übergang in die freie Landschaft sind Einfriedungen hinter den Büschen, Sträuchern und Bäumen der Grünbarriere anzuordnen.
Einfriedungen sollen die Grünbarriere in der Höhenentwicklung nicht überragen.

11. Außenanlagen

11.1 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte diese Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Versorgungsleitungen erforderlich.

12. Grundstücksentwässerung

12.1 Die Beseitigung des Niederschlagswassers von den Dachflächen und von den Stellflächen der LKW erfolgt durch Direkteinleitung in die Schwabach. Regenrückhalteräume sind nach dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 117 vorzusehen. Behandlungsmaßnahmen sind nach DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 153 vorzusehen.

12.2 Die Beseitigung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen und PKW-Stellplätzen erfolgt durch breitflächige Versickerung. Die PKW-Stellplätze sind mit einem entsprechenden durchlässigen Belag zu versehen. Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen ist in seitlich angeordneten flachen Mulden zu versickern.

13. Denkmalschutz

13.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

C. Hinweise

14. Löschwasserversorgung

14.1 Die Löschwasserversorgung ist nicht durch einen Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung gesichert.

14.2 Der Grundschutz ist durch die Löschwasserbevorratung durch den Aufstau der Schwabach sicherzustellen.

14.3 Der Objektschutz ist durch die Löschwasserbevorratung durch den Aufstau der Schwabach sicherzustellen.

15. Grundwasserschutz

15.1 Zur Vermeidung von hohen Schwermetallkonzentrationen im Vorfluter oder Grundwasser dürfen keine unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckte Dachflächen oder Fassadenverkleidungen ausgeführt werden.

16. Bodenkmäler

Aufgrund einer Eneihnung im 13. Jahhrundert und einer vermutlichen Ersteinung um 1100 als Reichsgut des Reichsstiftes Herolsberg sind ältere Vorgängerbauten als Bodendenkmal zu vermuten

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7. Abs. 1 BayDSchG zu beantragen.

16.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, die unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landrasamt 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 Arbeitsverträltnisses 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.

16.2 Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und mindest frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Der Zudem wird empfohlen gemäß Nr. 5.6 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung" mit Stand vom Juli 2023 schutzbedürftige Räume an die lärmabgewandten Seiten anzuordnen.
Wohn- und Aufenthaltsräume innerhalb des Geltungsbereichs werden in der vorliegenden Bauleitplanung nicht betrachtet.

16.3 Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung das BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

16.4 Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

17. Trinkwasserschutzgebiet

17.1 Der Geltungsbereich liegt innerhalb des durch Rechtsverordnung vom 17.11.1977 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Schwabachgruppe West.

17.2 Für die Grundstücke in der erweiterten Schutzzone gelten die in der Rechtsverordnung festgesetzten Nutzungseinschränkungen und Nutzungsverbote.

17.3 Mit den heute vorhandenen Gebäuden und den genehmigten und ausgeübten Nutzungen werden die in der erweiterten Schutzzone geltenden Nutzungseinschränkungen und Nutzungsverbote eingehalten.

17.4 Für die Grundstücke in der Schutzzone III sind die Verbote, Beschränkungen und Handlungspflichten nach dem Muster für Wasserschutzgebietsverordnungen mit Arbeshilfe zur Gestaltung des Schutzstatutages in der Version vom 23.09.2021, zuletzt geändert am 15.02.2023, zu berücksichtigen und einzuhalten.

17.5 Durch den Betreiber ist bei Verwendung wassergefährdenden Stoffe ein betrieblicher Havarieplan zu erstellen, der mögliche Havariescenarien abbildet und das Verhalten nach Eintritt der Havarie regelt.

17.6 Durch den Bauherrn ist für die Durchführung der Baurbeiten ein Havarieplan zu erstellen, der mögliche Havariescenarien abbildet und das Verhalten nach Eintritt der Havarie regelt. Dieser Havarieplan ist von allen Bauausführenden zu berücksichtigen.

18. Überschwemmungsgebiet

18.1 Der Geltungsbereich berührt geringfügig das Überschwemmungsgebiet der Schwabach festgesetzt durch Rechtsverordnung am 24.08.2023.

18.2 Gebäude und bauliche Anlagen sind so zu errichten das bei dem Bemessungshochwasser nach § 76, Abs. 2, Satz 1 WHG keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

18.3 Der Geltungsbereich liegt zum Teil in der Hochwassergefahrenfläche HQ100 extrem.

18.4 Aus den vorgenannten Punkten 16.1 und 16.3 sollten die betroffenen Bauwerke hochwassersicher ausgebaut ausgeführt werden. Es ist auf die "Hochwassersichtbar - Objektschutz und bauliche Vorsorge (Stand: Februar 2022)" des Bundes verwiesen.
Es wird auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre "Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge" verwiesen.

19. Regionaler Grünzug

19.1 Der Geltungsbereich liegt vollständig im Einzugsbereich des regionalen Grünzugs.

20. Telekomunikation / Baumpflanzungen

20.1 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

20.2 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

20.3 Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, ist zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Diehalb muss in einem zweiten Schritt zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

21. Hinweise zur Gründordnung

21.1 Für die notwendige Fällung von Habitatbäumen ist eine Ausnahmegenehmigung der Regierung von Mittelfranken nach § 45, Abs. 7, Satz 1 Nr. 4 BNatSchG zu beantragen.

22. Grundwasser

22.1 Die Grundwasserverhältnisse sind durch Untergrunduntersuchungen festzustellen.

22.2 Maßnahmen zur permanenten Absenkung von Grundwasser sind nicht zulässig.

22.3 Bauteile die in das Grundwasser eingreifen sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Durch die Wasserdichtigkeit sind sowohl das Eindringen von Grundwasser in den Baukörper als auch das Eindringen von Wasser innerhalb des Baukörpers in das Grundwasser zu verhindern.

22.4 Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70Z BayWG.

23. Bodenschutz

23.1 Hinsichtlich des Umganges mit Mutterboden wird auf § 6-8 BBodSchV und DIN 19731 verwiesen. Gewonnener Oberboden ist fachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

23.2 Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürliche Funktion erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlich vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen der Geländeauffüllung vermieden werden.

23.3 Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen wird hingewiesen.

24. Altlasten

24.1 Sofern im Rahmen von Erdarbeiten Boden gefunden werden sollte, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermutet lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Stellen am Landratsamt Erlangen-Höchstadt und im Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu verständigen.

24.2 Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach §18 BBodSchG vorzunehmen.

25.

25.1 Für Gebäude oder Gebäudeteile die innerhalb der Baumfaltzone der anschließenden Wallfläche errichtet werden, sind besondere bauliche Maßnahmen zum Schutz der Gebäude und der sich darin aufhaltenden Menschen anzuordnen. Das betrifft insbesondere die Dachflächen sowie die Fassade und die Fassadenöffnungen. Zu berücksichtigen sind die Gefahren die von umfallenden Bäumen und herabfallenden Ästen ausgehen.

25.2 Für Gebäude oder Gebäudeteile die näher als 10 m zu den angrenzenden Waldflächen stehen sind besondere Maßnahmen zum Schutz gegen das Waldbrandrisiko auszuführen. Einen möglichen Übergriff der Bodenfeuer auf die Gebäude soll vorgebeugt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Kalchreuth hat am 14.03.2024 beschlossen für den Bereich der Mindereismühle in der Gemeinde Kalchreuth einen Bebauungsplan aufzustellen.
Grundstücke im Geltungsbereich:
Für den Geltungsbereich soll ein sonstiges Sondergebiet (für ökologische Lebensmittelproduktion) festgesetzt werden.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Mindereismühle" umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Kalchreuth:
- Flurstück mit Flur-Nr. 1693 (östliche Teilfläche)
- Flurstück mit Flur-Nr. 1693/3
- Flurstück mit Flur-Nr. 1694
- Flurstück mit Flur-Nr. 1695
- Flurstück mit Flur-Nr. 1695/1
- Flurstück mit Flur-Nr. 1696
- Flurstück mit Flur-Nr. 1697
- Flurstück mit Flur-Nr. 1697/2
- Flurstück mit Flur-Nr. 1699
- Flurstück mit Flur-Nr. 1702/3
- Flurstück mit Flur-Nr. 1705/2
- Flurstück mit Flur-Nr. 1708/2 (östliche Teilfläche, Bachgrundstück)

Sowie die Flurstücke aus der Gemarkung Eckental die durch Rechtsanordnung in die Gemeinde Kalchreuth umgegliedert werden.
- Flurstück mit Flur-Nr. 221
- Flurstück mit Flur-Nr. 222
- Flurstück mit Flur-Nr. 222/3
- Flurstück mit Flur-Nr. 222/7
- Flurstück mit Flur-Nr. 226
- Flurstück mit Flur-Nr. 226/2
- Flurstück mit Flur-Nr. 227
- Flurstück mit Flur-Nr. 228
- Flurstück mit Flur-Nr. 228/2

Die Rechtsanordnung zur Umgliederung wurde mit Wirkung vom 01.03.2024 erlassen und am 15. Februar 2024 bekannt gemacht.
Mit dem Anlegen der Grundbuchblätter für diese Grundstücke werden auch neue Flurnummern zugeordnet. Die Veräußerung von Grundstücksflächen zum Bau des Radweges ist hier bereits berücksichtigt.

Kalchreuth, den 13.06.2024

(Siegel)

1. Bürgermeister

2. Der Vor