

# GEMEINDE KLEINOSTHEIM

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

### „Industriegebiet Nord“

#### 1. Änderung



**19. Februar 2020**

Redaktionelle Änderung 29.10.2020

**BÜRO GEBHARDT** Architektur und Städtebau  
Prof. Dipl. - Ing. Rolf Gebhardt Aschaffener Straße 70  
63801 KLEINOSTHEIM Tel.: 06027/ 5888 Fax: 5932  
Mobil: 0171/ 5777742 eMail: buero-gebhardt@t-online.de

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Einleitung</b>	3
<b>1. Ziele und Zwecke der Planung</b>	
<b>2. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
2.2 Rechtsgrundlagen	
<b>3. Geltungsbereich</b>	4
<b>4. Daten des Plangebietes</b>	5
4.1 Größe	
4.2 Lage	
4.3 Beschaffenheit	
4.3.1 Topografie/Boden	
4.3.2 Flora und Fauna	
4.4 Augenblickliche Nutzung	
4.4.1 Plangebiet	
4.4.2 Umgebung	
4.5 Augenblickliche Erschließung und Versorgung	6
4.5.1 Innerörtliche Erschließung	
4.5.2 Versorgung/Entsorgung	
4.6 Immissionen und Emissionen	
4.7 Altlasten	7
<b>5. Konzept der städtebaulichen Ordnung</b>	
5.1 Geplante Nutzungen	
5.2 Bebauungskonzept	
5.3 Verkehrskonzept	
5.4 Grün- und Freiflächenkonzept	
<b>6. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	
6.3.1 Nebenanlagen	
6.3.2 Wandhöhen/Gebäudehöhen	9
6.3.3 Abstandsflächen	
6.3.4 Höhenlage	
6.3.5 Bodenschätze	
6.3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
6.4 Bauliche Gestaltung	
6.4.1 Fassaden- und Dachfarben	
6.4.2 Werbeanlagen	10
6.4.3 Beleuchtung	
6.4.4 Geländeabgrabungen und -aufschüttungen	
6.5 Verkehr	
6.5.1 Bahnanlagen	
6.5.2 Stellplätze	11
6.6 Grünflächen und Grünordnung	12
6.6.1 Artenauswahl zur Neupflanzung	
6.6.2 Entwässerung	13
6.7 Versorgung und Entsorgung	14
6.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	15
6.9 Flächen für Wald	

6.10	Immissionsschutz	
6.10.1	Emissionsquellen innerhalb des Geltungsbereiches	
6.10.2	Emissionsquellen außerhalb des Geltungsbereiches	
6.10.3	Schallschutzmaßnahmen	16
<b>7.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	
7.1	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung: Bodenordnung	
7.2	Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse	
7.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht</b>	
<b>9.</b>	<b>Statistische Werte</b>	
9.1	Flächenbilanz	
<b>10.</b>	<b>Verfahren</b>	17
10.1	Änderungsbeschluss	
10.2	Billigungsbeschluss	
10.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
10.4	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
10.5	Billigungs-, Änderungs- und Beteiligungsbeschluss	
10.6	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
10.7	Beteiligung der Öffentlichkeit	
10.8	Erneuter Billigungs-, Änderungs- und Beteiligungsbeschluss	
10.9	Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18
10.10	Zweite Beteiligung der Öffentlichkeit	
10.11	Satzungsbeschluss	
10.12	Bekanntmachung	

## **Anhang**

- Anlage 1: Begründung zum Grünordnungsplan von 2006 und vom 05.02.2016, Landschaftsarchitekt Klaus-Dieter Streck
- Anlage 1a: Eingriffsflächenregelung vom 05.02.2016, Landschaftsarchitekt Klaus-Dieter Streck
- Anlage 2: Umweltbericht vom 05.02.2016, Landschaftsarchitekt Klaus-Dieter Streck
- Anlage 3: Schallpegelberechnung 2005, Ingenieurbüro Jung
- Anlage 4: Erschließungskonzept vom 17.08.2015, Ingenieurbüro Jung
- Anlage 4a: ehemaliger Vorhaben und Erschließungsplan 2005, Ingenieurbüro Jung
- Anlage 5: saP Oktober 2014, BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung

## **Einleitung**

„Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.“ (§ 9 Abs.8 BauGB)

Der Wille der Gemeinde Kleinostheim für einen Teil ihrer Gemarkung eine bestimmte städtebauliche Ordnung festzulegen, konkretisiert sich in den Festlegungen des Bebauungsplanes.

Die Begründung soll – vor allem für den Bürger – eine Nachprüfung der von der Gemeinde vorgenommenen planerischen Abwägungen ermöglichen. Nutzungsrechte und Nutzungsbeschränkungen werden erläutert und begründet.

### **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Für das Gelände „Industriegebiet Nord“ im Norden von Kleinostheim, an der der Gemarkungsgrenze Karlstein-Dettingen, besteht ein vorgabenbezogener Bebauungsplan vom März 2006. Am 30.01.2014 hat der Gemeinderat die Änderung und damit Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird in einen qualifizierten Bebauungsplan geändert. Die Gemeinde möchte mit der Änderung die Möglichkeit wahrnehmen, ungenutzte Industriefläche im Süden des Geltungsbereiches zur vorhabenfreien Nutzung für Industrie- bzw. Gewerbeanlagen bereitzustellen und damit anderen Unternehmen die Chance zur Ansiedelung zu geben.

Das im nördlichen Bereich angesiedelte Unternehmen Hamberger Hardwood GmbH, Rosenheim hat inzwischen den Betrieb des Sägewerks mit Heizwerk und Rundholzlagerplatz eingestellt. Der Standort der Firma Hamberger Hardwood GmbH in Kleinostheim wurde aufgegeben. Mit Hillwood Europe hat sich ein neuer Investor gefunden, der auf dem Betriebsgelände der Fa. Hamberger Hardwood GmbH einen Light-Industrie und Logistikstandort entwickeln möchte. Im Zuge der Bebauungsplanänderung sollen die Grundstücke neu aufgeteilt werden. Für die Ansiedlung weiterer Unternehmen ist ein zusätzlicher Anschluss des Industriegebietes an den Kreisverkehr der Staatsstraße 3308 (St 3308) mit direktem Anschluss zur A 45 geplant. Hierfür wird der Geltungsbereich entsprechend erweitert.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Kleinostheim besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 3. Änderung vom 24.11.2005 genehmigt mit Bescheid des Landkreises Aschaffenburg vom 24.04.2006 Nr. 50.1-6100-136.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 S.1 BauGB entwickelt. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Industriegebiet (GI) ausgewiesen, entsprechend weist auch der Bebauungsplan die vorgesehene Art der baulichen Nutzung auf.

Die im Flächennutzungsplan festgesetzte Randeingrünung zur Bundesautobahn A 45 wurde bei der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die festgelegte Grünfläche wird lediglich durch die neue Erschließung unterbrochen.

#### **2.2 Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert Art.2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

4. Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 103 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
5. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.09.2020 (BGBl. I S. 1328)
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art.1 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
9. Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
10. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch das Gesetz von 21.02.2020 (GVBl. S. 381)
11. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Nord“ wird nach der Erweiterung wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: nördliche Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 8023

Im Osten: westliche Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 3197 (Bahnlinie Strecke Frankfurt – Aschaffenburg)

Im Süden: die südöstliche Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 8022, im weiteren Verlauf nach Südwesten die nördliche Grenze des Grundstückes Flur-Nr. 7991/3 (Bundesautobahn BAB A 45) bis zur südwestlichen Ecke des Grundstücks Flur-Nrn. 8160/2.

Im Westen: dem Grundstück Flur-Nrn. 8160/2 an der Westseite nach Norden folgend bis zur südlichen Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 8153/3. Dann der östlichen Grenze dieses Grundstücks folgen bis zur nördlichen Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 8153. Hier nach Osten abknicken bis zum Grundstück Flur-Nr. 8023. Der westlichen Grenze des Grundstückes Flur-Nr. 8023 bis zur nördlichen Grenze des Grundstückes Flur-Nr. 8076 folgend, dieser folgend bis zur östlichen Grenze des Grundstückes Flur-Nr. 8034/15 (St 3308), dieser nach Süden folgend bis zur südlichen Grenze des Grundstückes Flur-Nr. 8091, das Grundstück Flur-Nr. 8034/15 nach Westen schneidend und dessen westlicher Grenze nach Norden folgend bis zum gemeinsamen Grenzpunkt der Grundstücke Flur-Nrn. 8034/15, 8315/10 und 8315/13. Von hieraus das Grundstück Flur-Nr. 8315/2 in Richtung Norden schneidend auf den gemeinsamen Grenzpunkt der Grundstücke Flur-Nrn. 8034/15, 8069/1 und 8315/2, von diesem Punkt der westlichen Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 8034/15 noch 80 m in Richtung Norden folgend, dann das Grundstück Flur-Nr. 8034/15 nach Osten schneidend und dessen westlicher Grenze nach Norden bis zur nördlichen Grenze des Grundstückes Flur-Nr. 8023 folgend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:  
Flur-Nrn. 8022, 8023, 8034/12, 8070, 8153, 8157, 8158, 8160/2 sowie mit den oben beschriebenen Teilflächen die Grundstücke Flur-Nrn. 8034/16, 8153/3 und 8315/2.

## **4. Daten des Plangebietes**

### **4.1 Größe**

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 21,69 ha.  
Der ehemalige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Industriegebiet Nord“ ist ca. 21,37 ha groß, die Erweiterung beträgt 0,32 ha.

### **4.2 Lage**

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Gemarkungsbereich der Gemeinde Kleinostheim, nördlich der Bundesautobahn BAB A 45, zwischen der St 3308 und der Bahnlinie Frankfurt – Aschaffenburg.

### **4.3 Beschaffenheit**

#### **4.3.1 Topografie / Boden**

Das Gelände beiderseits der Bundesautobahn BAB 45 zwischen der St 3308 und der Bahnlinie Frankfurt - Aschaffenburg wurde in der Vergangenheit großflächig ausgekiest und danach in weiten Teilen wieder verfüllt. Der größte Teil des überplanten Areal wird von einer ca. 15 ha großen ausgebeuteten Sand-/Kiesgrube eingenommen, die im Norden wieder verfüllt wurde. Die letzten Jahre wurde der nördliche Bereich von der Firma Hamberger Hardwood GmbH als Sägewerk genutzt.

#### **4.3.2 Flora und Fauna**

Im Südwesten des Geltungsbereiches liegt ein Grundwassersee mit Gehölzbestand, bestehend aus Hängebirken, Weiden und Robinien und einem angrenzenden kleinen Laubmischwald. Der südöstliche Bereich, zwischen Grundwassersee und Bahnlinie, liegt brach. Im Norden und Süden grenzen Baum und Strauchpflanzungen das Industriegebiet zur Gemarkungsgrenze bzw. zur BAB A 45 ab.

## **4.4 Augenblickliche Nutzung**

### **4.4.1 Plangebiet**

Bis vor kurzem wurde, im nördlichen Bereich des Industriegebietes, von der Firma Hamberger Hardwood GmbH ein Sägewerk betrieben. Die bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches wurden als Produktions- und Bürogebäude, die übrigen Bereiche als Lagerflächen genutzt. Im Moment ist das nördliche Gelände ungenutzt.  
Der südliche Bereich des Industriegebietes, zwischen Grundwassersee, Bahnanlage und Autobahn, wurde von der Fa. Hamberger Hardwood GmbH nicht beansprucht und liegt brach.

### **4.4.2 Umgebung**

Folgende planungsrechtliche Festsetzungen und natürlichen Gegebenheiten bestehen in der Umgebung des Bebauungsplanes:

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Gemarkung Karlstein, Ortsteil Dettingen. Auf der Gemarkung Karlstein schließt ein Waldgebiet an den Bebauungsplan „Industriegebiet Nord“ an.

Im Osten begrenzt die Bahnlinie Frankfurt – Aschaffenburg den Geltungsbereich. Danach folgt ein Waldgebiet. Im Süden liegt die Bundesautobahn A 45 mit angrenzenden Wiederaufforstungsflächen des ehemaligen Kiesabbaus.

Im Westen begrenzt die St 3308 den Geltungsbereich und daran anschließend der Bebauungsplan „Industriegebiet südlich der Gemarkung Dettingen“.

## **4.5 Augenblickliche Erschließung und Versorgung**

### **4.5.1 Innerörtliche Erschließung**

Das ehemalige Sägewerk der Firma Hamberger ist über die St 3308 an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. Die Fläche im Süden des Geltungsbereiches soll über eine neue Anbindung an den Kreisverkehr der St 3308 ebenfalls an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen werden.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit eines Gleisanschlusses an die Bahnstrecke Frankfurt – Aschaffenburg.

### **4.5.2 Versorgung / Entsorgung**

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Kleinostheim sichergestellt. Das Industriegebiet ist im Bereich der St 3308 an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen. Gegebenenfalls muss das Leitungsnetz im südlichen Bereich des Bebauungsplanes erweitert werden.

Da die erforderliche Löschwassermenge mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz nicht ausreichend sichergestellt werden kann, wurde zur Deckung des geforderten Löschwasserbedarfs eine Löschwasserzisterne (Volumen 300 m<sup>3</sup>) durch die Fa. Rexroth Lynen GmbH errichtet.

Um die bestehende Kanalisation nicht stärker zu belasten, ist dem öffentlichen Kanal lediglich das Schmutzwasser der Industriegebietsfläche zuzuführen.

Das Niederschlagswasser der Erschließungsgrundstücke sowie von möglichen Erschließungsstraßen muss innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes versickert werden.

Im Rahmen der Erstellung der Vorhaben- und Erschließungsplanung wurde vom Ingenieurbüro Jung GmbH ein Konzept zur Niederschlagswasserableitung erstellt. Der ehemalige Vorhaben- und Erschließungsplan des Büro Jungs von 2005 wird Anlage des Bebauungsplanes und ist dieser Begründung als Anlage 4a beigelegt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Freispiegelleitung an den bestehenden Kanal in der Lindigstraße bei Schacht 80 angeschlossen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan Anlage 4a). Für die Industrieflächen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes muss ein neuer Schmutzwasserkanal an die bestehende Leitung im Norden angeschlossen werden.

Der Nachweis der Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanalisation wurde bereits im Zuge der Tekturplanung vom Dezember 2000 zum Bau des Stauraumkanals Industriegebiet Nord empfohlen und von der Gemeinde durchgeführt.

Die versorgungstechnische Erschließung ist im nördlichen Bereich bereits gesichert. Im südlichen Bereich sind im Zuge des Ausbaus Zuleitungen für Strom, Fernmeldekabel etc. vorzusehen.

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch das Entsorgungssystem des Landkreises Aschaffenburg.

## **4.6 Immissionen und Emissionen**

Es wird davon ausgegangen, dass die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Plangebiet eingehalten werden. Siehe auch Schallpegelberechnung Ingenieurbüro Jung vom 2005.

## **4.7 Altlasten**

Das Kiesabbaugebiet der Grube „Lindigwald“ war mit der Auflage verbunden, die gesamte Abbaufäche mit grundwasserunschädlichem Material wiederzufüllen. Die Auskiesungsflächen wurden zum großen Teil (Ausnahme Grundwassersee im Südwesten) wiederverfüllt. Im Norden mit wiederaufforstungsfähigem Material, im Südosten in relativ großem Umfang mit Gleisschotter, Eisenbahnschwellen und Bauschutt. Außerdem wurde hier illegal Elektroschrott eingelagert. Für diese Teilfläche wurden bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Sie gelten als saniert (siehe Schreiben LRA 41.1-610-19/05 vom 05.09.2005).

## **5. Konzept der städtebaulichen Ordnung**

### **5.1 Geplante Nutzungen**

Die Bebauungsplanänderung verfolgt in erster Linie den Zweck, das ca. 21,69 ha große und im Moment nicht genutzte Industriegebiet für Unternehmen bereitzustellen. Das Immobilienunternehmen Hillwood Europe möchte im Bereich des ehemaligen Sägewerks einen Light-Industrie und Logistikstandort aufbauen. Weitere konkrete Planungen sind zurzeit nicht bekannt.

Um eine größere Nutzungsflexibilität zu erlauben, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einen qualifizierten Bebauungsplan umgeändert.

### **5.2 Bauungskonzept**

Der vorhandene vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine abweichende offene Bebauung mit einer maximalen Gebäudelänge von 100 m vor. Im qualifizierten Bebauungsplan wird für die nördliche Hälfte eine geschlossene Bauweise festgelegt, im Süden bleibt die abweichende offene Bebauung mit einer Gebäudelänge von maximal 100 m bestehen. Die maximal festgesetzte Wandhöhe wird von 12 m auf 15 m geändert, um den heutigen Anforderungen verschiedener industrieller Nutzungen gerecht zu werden. Die max. Gebäudehöhe von 22 m wird gestrichen.

### **5.3 Verkehrskonzept**

Für das Areal werden zwei Erschließungen vorgesehen, um die Möglichkeit zu bieten, spätere Industrie- bzw. Gewerbeanlagen unabhängig voneinander anzufahren. Der nördliche Bereich des Planungsgebietes ist durch einen Anschluss an die St 3308 auf Höhe der Lindigstraße an den regionalen und überregionalen Verkehr angeschlossen. Der südliche Bereich des Planungsgebietes wird über einen neuen Anschluss an den Kreisverkehr der St 3308 und damit auch an die Bundesautobahn A 45 angebunden. Die neue öffentliche Straße geht vom Kreisverkehr parallel zur Autobahn A 45 Richtung Nordosten, knickt nach ca. 265 m nach Nordwesten ab und läuft östlich entlang der Grünfläche bis zur verlängerten Hambergerstraße. Die Erschließung innerhalb der Betriebsgelände wird entsprechend den Erfordernissen der jeweiligen Produktionsabläufe vorgenommen.

### **5.4 Grün- und Freiflächenkonzept**

Die grünordnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bleiben bestehen (siehe auch Anlage 1a Begründung zum Grünordnungsplan 2006). Lediglich im Bereich der neuen Zufahrt über den Kreisverkehr wird die bestehende Waldfläche im Süden von der neuen Erschließungsstraße durchbrochen. Das Grün- und Freiflächenkonzept beinhaltet im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzung von privaten Grünflächen als Straßenbegleitgrün zur Eingrünung der Stellplätze an der Staatsstraße 3308,
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern,



- Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Festsetzungen von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen (Tankstellen) ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten.

Um eine Dezentralisierung der Einzelhandelseinrichtungen in Kleinostheim zu verhindern und die Funktionsfähigkeit der Innerortslagen zu sichern und darüber hinaus die Bauflächen für industrielle Betriebe freizuhalten, werden zentrenrelevanter Einzelhandel und Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von im Gebiet ansässigen Produktionsbetrieben zugelassen werden, um diesen Betrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte direkt am Ort der Herstellung zu verkaufen.

Die in Industriegebieten nach § 9 Abs. 3 Nummer 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Nutzungen (Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nicht zugelassen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung (§17 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie es für Industriegebiete zweckmäßig ist, im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl sowie die max. zulässigen Wandhöhen festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da diese im Industriebau sehr unterschiedlich sein können. Maßgebend für die Einwirkung auf die Umgebung ist die zulässige Gebäudehöhe, nicht die Zahl der darin befindlichen Geschosse. Für das Industriegebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,7 und die Baumassenzahl (BMZ) auf 7,0 festgesetzt.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Süden bleibt die abweichende offene Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO bestehen, da für die vorgesehenen Produktionsstätten teilweise größere Gebäudelängen erforderlich werden, als in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO maximal zulässig sind. Die Gebäudelänge für die abweichende offene Bebauung wird max. 100 m festgesetzt.

Das Unternehmen Hillwood Europe plant im Norden Lagerhallen über 100 m, deshalb wird im nördlichen Bereich eine geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

Im Planungsbereich werden durch Baugrenzen zwei großzügige Baufenster zur Realisierung des Nutzungskonzeptes der Fa. Hillwood Europe und der Nutzungen künftiger, anzusiedelnder Betriebe festgesetzt.

### **6.3.1 Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan dafür gekennzeichneten Flächen zulässig, damit die festgesetzten Grünflächen nicht durch Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen unterbrochen bzw. in ihrer gewünschten Funktion eingeschränkt werden.

### **6.3.2 Wandhöhen/Gebäudehöhen**

Um das Landschaftsbild nicht gravierend zu stören und den Anforderungen moderner Industrieanlagen gerecht zu werden, wird die max. zulässige Wandhöhe auf 15,00 m über Straßenniveau der internen Erschließungsstraße festgesetzt.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen von 22,00 m über Straßenniveau wird gestrichen.

Ausnahmsweise wird eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe bis zu 20 % für technisch bedingte Teile von Produktions- und Aufzugsanlagen zugelassen.

Eine technisch notwendige Überschreitung der Wandhöhe kann auch zugelassen werden, wenn dies nach den Erfordernissen des Immissionsschutzes (z.B. Schornsteine) gefordert wird.

### **6.3.3 Abstandsflächen**

Die Regelung der Abstandsflächen erfolgt nach Art. 6 BayBO.

### **6.3.4 Höhenlage**

Der Bezug für die Höhenlage wird unter Berücksichtigung der bestehenden Geländehöhen und der Erschließungsplanung auf die Höhe der internen Erschließungsstraßen festgesetzt.

### **6.3.5 Bodenschätze**

Der Abbau von Bodenschätzen (z. B. Sand, Kies) wird ausgeschlossen, da der Planungsbereich bis auf die bestehenden Braunkohlevorkommen bereits ausgebeutet ist und in Abstimmung mit dem Bergrechtsinhaber, Gewerkschaft Gustav GmbH in Karlstein, ein Abbau der Braunkohle derzeit nicht vorgesehen ist. (Schreiben K/GL vom 26.08.2005)

### **6.3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung der Erschließung des Planungsgebietes (Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon) wird in der Hambergerstraße (Privatstraße), auf einer Länge von ca. 160 m, ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht festgesetzt.

## **6.4 Bauliche Gestaltung**

### **6.4.1 Fassaden und Dachfarben**

Aus städtebaulicher Sicht sind für den vorgelagerten Bereich der Ortseinfahrt der Gemeinde Kleinostheim und aufgrund der großvolumigen Baukörper sowie der möglichen Wandhöhe baulicher Anlagen gestalterische Vorgaben zu den Dach- und Wandfarben erforderlich.

Für die Wandflächen der Baukörper werden Farben aus der RAL-Farbpalette festgesetzt, wobei es bei der Ausführung durch die verwendeten Materialien bzw. herstellerbedingt Abweichungen von der Farbbezeichnung geben kann (z. B. bei Fassaden- oder Putzfarben bzw. Fassadenblechen). Die Farben liegen im Spektrum weiß, elfenbein (RAL 1013–1015), Weißaluminium (RAL 9006), hell- und silbergrau, lichtgrau (RAL 7035), gelb/orange (RAL 1032–1037, 2012) bzw. gedeckt erdfarben. Für die Dachflächen der geplanten Baukörper werden die o. g. Farben aus dem Spektrum grau festgesetzt.

## **6.4.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen, die den Eisenbahnverkehr oder den Verkehr auf der BAB A 45 und der St 3308 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu

gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird hingewiesen.

Nach § 9 Abs. 6 FStrG sind Werbeanlagen in der Bauverbotszone (20 m bei Bundesstraßen/ 40 m bei Autobahnen) unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone (40 m bei Bundesstraßen/100 m bei Autobahnen) bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

## **6.4.3 Beleuchtungsanlagen**

Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 45 und der St 3308 nicht geblendet werden können und eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs jederzeit ausgeschlossen ist.

## **6.4.4 Geländeabgrabungen und -aufschüttungen**

Abgrabungen und Aufschüttungen sowie das Errichten von Hochbauten dürfen gem. § 9 Abs. 1 FStrG nur außerhalb der 40 m-Bauverbotszone der BAB A 45 durchgeführt werden.

## **6.5 Verkehr**

Das nördliche Planungsgebiet ist bereits über den Anschluss Hambergerstraße an die St 3308 angeschlossen. Der südliche Bereich wird über einen neuen öffentlichen Anschluss an den Kreisverkehr der St 3308 angebunden. Die neue Erschließung geht vom Kreisverkehr zunächst parallel zur Autobahn und knickt östlich vom See nach Nordwesten ab, bis zur Verlängerung der Hambergerstraße.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der St 3308 und der Bundesautobahn A 45 werden mit den entsprechenden Planzeichen festgesetzt.

### **6.5.1 Bahnanlagen**

Für das Industriegebiet ist der Anschluss an die Bahnlinie Frankfurt - Aschaffenburg geplant. Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand wird der geplante private Gleisanschluss innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt und die außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Gleise der Deutschen Bahn AG nachrichtlich dargestellt. Bei der Durchführung des Gleisanschlusses, ist die Deutsche Bahn AG an der Umsetzung der baulichen Maßnahme zu beteiligen.

Folgende Forderungen und Hinweise der Deutschen Bahn AG (Stellungnahme vom 20.03.2015) sind zu berücksichtigen:

Das Betreten und Verunreinigen der Bahnanlagen sind gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Wo dies notwendig erscheint, müssen vom Anlieger oder dessen Rechtsnachfolger Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden. Durch geeignete Maßnahmen hat der Bauherr dafür Sorge zu tragen, dass ein Betreten oder Befahren von Bahngelände, sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen grundsätzlich ausgeschlossen wird.

Verunreinigungen, die nachweisbar von den Grundstücksnutzern auf bzw. an den Bahnanlagen verursacht wurden, werden auf Kosten der Eigentümer oder ihrer Rechtsnachfolger entsorgt.

Zum Schutz vor Gefahren, die von der 15 kV-Oberleitungsspannung ausgehen, sind die einschlägigen Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 977.02 und GUV-R B 11 einzuhalten bzw. vorzusehen.

Die Erdoberkante der Oberleitungsmaste darf im Umkreis von 5 m (von Fundamentkante) nicht verändert werden. Bei Unterschreitung des Abstandes ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis zu führen. Die Masten sind mit geeigneten Mitteln vor Beschädigungen sowie der Gefahr des unbefugten Besteigens auf Dauer zu schützen.

Sollten bei Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe Fahrzeugbewegungen stattfinden, sind die Masten gegen Beschädigung mit einem Aufprallschutz abzusichern. Werden feste Bauteile sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,0 m errichtet, so sind diese bahnzuerden.

Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern und dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden.

Können bei einer Kranaufstellung Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist rechtzeitig mit der DB Netz AG, Nürnberg, eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen.

Angrenzend an den Bebauungsplan liegen noch im Betrieb befindliche LST-Kabel, die erdverlegt sind. Zu diesen Kabeln sind Grenzabstände von 2,0 m einzuhalten. Für die örtliche Einweisung ist die DB Netz AG, Bezirksleiter LST, Hanau, zu kontaktieren.

Erdaushub und Baumaterial dürfen nicht auf Bahngelände zwischen oder abgelagert werden. Lagerungen entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Vorhandene Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahn verändert werden. Die Entwässerung des Baugeländes darf nicht auf oder über Bahngrund erfolgen. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine Windbruch gefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Abstand und Art der Bepflanzung sind so zu wählen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächsten Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt) ständig zu gewährleisten. Eine Bepflanzung ist so zu wählen, dass Bäume und Sträucher langfristig einen Abstand zu den Oberleitungsmasten und Spannung führenden Teilen der Oberleitung von 5 Metern nicht unterschreiten.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von den Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen (einschließlich dem digitalen Zugfunk - GDM -R), sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i.V.m. § 906 BGB sowie dem BImSchG, sind vom Bauherrn zu tragen, insbesondere auch Ansprüche wegen Steinschlag durch Schotter. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei ist nicht das Gelände der Bahn zu benutzen.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG zur Stellungnahme vorzulegen.

### **6.5.2 Stellplätze**

Stellplätze sind generell nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Zur Realisierung der

notwendigen Stellplätze der Beschäftigten sind parallel zur St 3308 Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die Stellplätze sind wo möglich durch Baumbepflanzungen zu gliedern. Nach ca. 12,50 m bzw. 5 Stellplätzen ist zur Eingrünung mind. eine 2,50 m breite Grünfläche mit einem hochstämmigen Laubbaum zu pflanzen. Innerhalb des Baufensters bzw. in Teilbereichen des Baufensters sind weitere Stellplatzflächen festgelegt.

## **6.6 Grünflächen und Grünordnung**

Gesetzliche Grundlagen des Grünordnungsplans:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert Art.2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (GBl. I S.1728

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. d. F. vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.09.2020 (BGBl. I S. 1328)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art.1 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch das Gesetz von 21.02.2020 (GVBl. S. 381)

Im Planungsbereich werden private Grünflächen zur Eingrünung der geplanten Stellplätze im Bereich parallel zur St 3308 festgesetzt.

Eine weitergehende Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen wird in der Begründung zum Grünordnungsplan (siehe Anlage 1) getroffen.

Die durch den Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Klaus-Dieter Streck, Eisenfeld erstellte Grünordnungsplanung von 2006 wurde weitgehend in den vorliegenden Bebauungsplan integriert. Lediglich im Bereich der neuen Zufahrt vom Kreisverkehr im südlichen Bereich wurde die Grünordnungsplanung geändert. Der Grünordnungsplan von 2006 sowie die Ergänzung vom 05.02.2016 bleiben somit weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans.

Die grünordnerischen Festsetzungen bitten wir der Plandarstellung im Bebauungsplan, der zugehörigen Legende zum Grünordnungsplan sowie der Begründung zum Grünordnungsplan 2006 und 2016 (siehe Anlage 1) zu entnehmen.

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

### **6.6.1 Artenauswahl zur Neupflanzung**

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern in den ausgewiesenen Grünflächen durchzuführen.

Beispiele für geeignete Gehölzarten (Pflanzlisten)

Bäume 1. Ordnung

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Qualität
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	H 3xv mDb 14-16
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	H 3xv mDb 14-16
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	H 3xv mDb 14-16
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	H 3xv mDb 14-16
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	H 3xv mDb 14-16
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	H 3xv mDb 14-16
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	H 3xv mDb 14-16

#### Bäume 2. Ordnung

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Qualität
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	H 3xv mB 12-14
Schwarze-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	H 3xv mB 12-14
Gemeine Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	H 3xv mB 12-14
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Stb 3xv mB 12-14

#### Waldanpflanzungen

Deutscher Name (wissensch. Name)	Herkunft (Ersatz)	Größe	Stückz.	Pflanzverbandl
Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	800 04 (800 03)	50-80cm	100	2x1 truppweise
Gem. Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	806 04 (806 03)	50-80cm	150	2x5 flächig
Edelkastanie ( <i>Castanea sativa</i> )	808 02 (808 01)	50-80cm	150	2x1 truppweise
Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )	817 07 (817 06, 81709)	50-80cm	300	2x1 truppweise
Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> )	823 05 (823 07J)	50-80cm	100	2x1 truppweise

#### Sträucher

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Qualität
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	vStr 4 Tr 60-100
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	vStr 4 Tr 60-100
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	vStr 3 Tr 60-100
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	vStr 3 Tr 60-100
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	vStr 6 Tr 60-100
Rote Heckenkirsche	<i>Lonciera xylosteum</i>	vStr 4 Tr 60-100
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	vStr 3 Tr 60-100
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>	vStr 3 Tr 60-100
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>	vStr 3 Tr 60-100
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	vStr 3 Tr 60-100
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	vStr 3 Tr 60-100
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	vStr 4 Tr 60-100
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	vStr 3 Tr 60-100
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	vStr 3 Tr 60-100
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	vStr 4 Tr 60-100
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	vStr 4 Tr 60-100

### 6.6.2 Entwässerung

Die Entwässerungskonzeption wird analog zur Vorgehensweise für den 1. Bauabschnitt beibehalten (siehe auch Wasserrechtsantrag vom April 2006 mit Ergänzung vom Oktober 2006 als Bestandteil des Wasserrechtsbescheids vom 18.08.2006).

Das Niederschlagswasser der inneren Erschließungsstraßen sowie der befestigten Hofflächen muss über Regenwasserkanäle abgeleitet werden und nach entsprechender Vorbehandlung durch ein entsprechend bemessenes Absetzbecken in einem Sickerbecken mit belebter Bodenzone versickert werden. Der Anschluss von Notüberläufen aus Zisternen oder Versickerungsanlagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Sollten die Bodenverhältnisse eine Versickerung erschweren oder unmöglich machen, sind unter der

Versickerungsfläche entsprechende Rigolen anzuordnen, die mit Drainageleitungen zur gedrosselten Ableitung des vorbehandelten Niederschlagswassers in den See versehen werden.

Die Vorbemessungswerte (Größe der Einzugsgebietsfläche sowie Größenordnung Absetz- und Regensickerbecken) müssen im Zuge einer späteren Entwurfs- und Genehmigungsplanung konkretisiert werden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen (Voraussetzung: nicht metallgedeckt) wird nach Vorbehandlung in einem natürlich gestalteten Absetzbecken direkt in den See eingeleitet. Für die Dachdeckung sind Werkstoffe, bei denen ein Metallaustrag zu befürchten ist, unzulässig.

Das Niederschlagswasser der äußeren Erschließungsstraße von der Anbindung an den bestehenden Kreisel an die St. 3308 bis zum Erweiterungsgebiet wird breitflächig über entsprechende Querneigung seitlich über die Bankette in angrenzende Grünflächen zur breitflächigen Versickerung entwässert.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, falls keine erlaubnisfreie Versickerung nach der Niederschlagsfreistellungsverordnung vorliegt. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein entsprechender Antrag erforderlich.

Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen- und sonstige Abwässer zugeleitet werden.

Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht in die Entwässerungsanlage der BAB A 45 zugeführt werden.

Die Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser werden entsprechend der PlanZV 1990 festgesetzt.

## **6.7 Versorgung und Entsorgung**

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Elektrizitätsversorgung sind im nördlichen Bereich gesichert, sie müssen evtl. einem erhöhten Bedarf angepasst und im südlichen Teil erweitert werden.

Im Zuge der Erschließung des 1. Bauabschnittes (ehemaliges Sägewerk Hamberger) wurden 2 Wasserleitungshauptstränge PE-HD da 180 x 16,4 SDR 11 seitlich der Zufahrt (Hambergerstraße) verlegt und im Werksgelände entsprechend weitergezogen und nach internem Bedarf verästelt. Für den Erweiterungsbereich wurde gemäß Bestandsplänen bereits eine Anbindung PE-HD da 125 x 16,4 SDR 11 vorgesehen, durch welche die Grundversorgung des Erweiterungsgebietes sichergestellt ist.

Da die erforderliche Löschwassermenge nicht mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz ausreichend sichergestellt werden konnte, wurde zur Deckung des geforderten Löschwasserbedarfs eine Löschwasserzisterne (Volumen 300 m<sup>3</sup>) durch die Fa. Rexroth Lynen GmbH errichtet.

Diese Löschwasserzisterne deckt bei einem Radius von 300 m das Erweiterungsgebiet vollständig ab, so dass in Verbindung mit der Grundleitung und entsprechenden Hydranten für den „Erstangriff“ die Löschwasserversorgung (gefordert 3.200 l Löschwasser pro Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden, bzw. 192 m<sup>3</sup>/h) sichergestellt ist.

Der Löschwassertank ist nach der Änderung des Bebauungsplanes sowohl durch die Erschließung an der Hambergerstraße als auch über die neue öffentliche Erschließung von Süden zu erreichen.

Nördlich der Zufahrt Hambergerstraße – nach den Stellplätzen an der ST 3308 – ist eine zusätzliche Feuerwehrezufahrt von der Staatsstraße vorhanden. Einzelheiten zum Ausbau der betreffenden Leitungen, wie Lage der Leitungsführungen etc. werden im Zuge der Ausführungsplanungen mit den Versorgungsträgern abgestimmt und bei der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.

Die Abfallbeseitigung kann über das bestehende Entsorgungssystem des Landkreises Aschaffenburg problemlos erfolgen.

Hinweis: Am westlichen Rand des Planungsgebietes verläuft die Gas-Hochdruckleitung HD0008 der Netzdienste Rhein-Main GmbH, deren Bestand und Betrieb gewährleistet sein muss. Die Normen für Bepflanzungen und Schutz unterirdischer Leitungen müssen berücksichtigt werden.

## **6.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

Der im südlichen Planungsbereich vorhandene Grundwassersee bleibt aus Gründen der Biotoperhaltung bestehen und ist deshalb mit dem entsprechenden Planzeichen als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „bestehender See“ festgesetzt.

Weitere grünordnungsplanerische Festsetzungen für den Uferbereich am See (siehe Begründung Grünordnungsplan 2006 in der Anlage 1a).

## **6.9 Flächen für Wald**

Die bestehenden Waldflächen sollen weitestgehend zur Eingrünung erhalten bleiben und werden mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt. Für die neue Erschließungsstraße im Süden wird der bestehende Wald südlich des Sees in einem Abstand von 40 m parallel zur Autobahn A 45 durchbrochen.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden weitere grünordnungsplanerische Festsetzungen für die bestehenden Gehölzflächen festgesetzt (siehe Begründung Grünordnungsplan 2006 in der Anlage 1a).

## **6.10 Immissionsschutz**

### **6.10.1 Emissionsquellen innerhalb des Geltungsbereiches**

Das Planungsgebiet wird als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen. Bei der Ansiedlung neuer Betriebe sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um Lärm- und Geruchsbelästigungen zu vermeiden.

Von den geplanten Maßnahmen dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.

Für Industriegebiete kann - soweit keine Gliederung nach § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO erfolgt - kein schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005-1:2002-07 (Schallschutz im Städtebau) angegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Tag- und Nachtzeit an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Industriegebietes der Wert von 70 dB(A) nach TA-Lärm nicht überschritten werden darf. (Änderung bzw. Ergänzung neues Lärmgutachten!!)

### **6.10.2 Emissionsquellen außerhalb des Geltungsbereiches**

Auf die von der St 3308, der BAB A 45 und der Bahnlinie Frankfurt – Aschaffenburg ausgehenden Schallemissionen wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Es wird besonders auf die Zeiten hingewiesen, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie Planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.



### 6.10.3 Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der von der St 3308, der BAB A 45 und der Bahnlinie Frankfurt – Aschaffenburg ausgehenden Schallemissionen und der zu erwartenden Schallemissionen aus dem Industriegebiet, sind für Büro- und Sozialräume die schalltechnischen Nachweise nach DIN 4109:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) zu erbringen. (Evtl. Ergänzung neues Lärmgutachten)

## 7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 7.1 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung: Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB erforderlich. Die Flächen befinden sich einheitlich im Privatbesitz.

### 7.2 Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse

Negative Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse im Planungsgebiet sind nicht zu erwarten. Die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 180 BauGB ist nicht erforderlich.

### 7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im vorangegangenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden für die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich festgelegt bzw. durchgeführt. Der bestehende Bebauungsplan wird lediglich mit wenigen Änderungen von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) umgewidmet.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen nur im Bereich der geplanten Zufahrt im Süden neue Eingriffsflächen in die Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen.

### Eingriffsbewertung und Ausgleichsmaßnahmen

(Siehe Eingriffsflächenregelung, Anlage 1a)

## 8. Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB (Siehe Umweltbericht, Anlage 2)

## 9. Statistische Werte

### 9.1 Flächenbilanz

	ca. m <sup>2</sup>	%
<b>Bruttobauland</b> (= gesamtes Planungsgebiet)	<b>216.900</b>	<b>100,00</b>
abzüglich:		
- öffentliche Verkehrsflächen	9.788	4,51
- private Stellplatzflächen (entlang St 3308)	2.423	1,12
- Flächen für Versorgungsanlagen und	64	0,03
- Flächen für die Versickerung	3.220	1,48
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	36.982	17,05
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13.765	6,35

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15.840	7,30
<b>= Nettobauland (Industriegebiet)</b>	<b>134.818</b>	<b>62,15</b>

## 10. Verfahren

### 10.1 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde in der Sitzung des Gemeinderates Kleinostheim am 30.01.2014 gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.02.2015 ortsüblich bekannt gegeben.

### 10.2 Billigungs- und Beteiligungsbeschluss

Der Gemeinderat Kleinostheim hat den Vorentwurf zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.10.2014 in seiner Sitzung am 30.10.2014 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

### 10.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 30.10.2014 hat in der Zeit vom 23.02.2015 bis 23.03.2015 stattgefunden.

### 10.4 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 30.10.2014 hat in der Zeit vom 10.02.2015 bis 23.03.2015 stattgefunden.

### 10.5 Billigungs-, Änderungs- und Beteiligungsbeschluss

Der Gemeinderat Kleinostheim hat die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung abgewägt und den Entwurf zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.02.2016 in seiner Sitzung am 25.02.2016 gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.

### 10.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 25.02.2016 wurden Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2016 bis 29.04.2016 beteiligt.

### 10.7 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 25.02.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2016 bis 29.04.2016 öffentlich ausgelegt.

### 10.8 Erneuter Billigungs-, Änderungs-, Auslegungs- und Beteiligungsbeschluss

Die Fa. Hamberger Hardwood GmbH hat ihren Betrieb in Kleinostheim inzwischen aufgegeben. Um der geänderten Ausgangslage Rechnung zu tragen hat der Gemeinderat Kleinostheim (Ferienausschuss) in seiner Sitzung am 16.04.2020 beschlossen den Bebauungsplanentwurf vom 25.02.2016 zu ändern. Die vorliegende Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.02.2020 wurde gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.

### 10.9 Zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 19.02.2020 wurden Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.05.2020 bis 26.06.2020 beteiligt.

### 10.10 Zweite Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 19.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.05.2020 bis 26.06.2020 öffentlich ausgelegt.

### 10.11 Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Kleinostheim hat mit Beschluss des Gemeinderates Kleinostheim vom 29.10.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.02.2020 als Satzung beschlossen.

Kleinostheim, den .....

.....  
Dennis Neßwald  
Erster Bürgermeister

ausgefertigt:

Kleinostheim, den .....

Gemeinde Kleinostheim

.....  
Dennis Neßwald  
Erster Bürgermeister

### 10.12 Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am.....gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Kleinostheim, den .....

Gemeinde Kleinostheim

.....  
Dennis Neßwald  
Erster Bürgermeister

Kleinostheim, den 19.02.2020

BÜRO GEBHARDT  
Architekt und Städtebau  
Prof. Dipl.-Ing. Rolf Gebhardt  
Aschaffenburger Straße 70  
63801 KLEINOSTHEIM  
Telefon: 06927/5938 Fax: 5932  
E-Mail: [buero@gebhardt-online.de](mailto:buero@gebhardt-online.de)

R. Gebhardt  
Rolf Gebhardt  
Entwurfsverfasser