



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>BEGRÜNDUNG</b>	
<b>1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Plangebiet</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	
2.2 Verkehrliche Erschließung	
<b>3. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB</b>	<b>5</b>
<b>4. Übergeordnete Planungsgrundlagen</b>	<b>6</b>
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern Regionalplan der Region Bayerischer Untermain	
4.2 Flächennutzungsplan	
4.3 Überschwemmungsgebiet	
4.4 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone B 26	
4.5 Geltendes Planungsrecht	
<b>5. Bestand</b>	<b>11</b>
Fotodokumentation zum Bestand	
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit</b>	<b>12</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
<b>7. Technische Infrastruktur</b>	<b>13</b>
7.1 Ver- und Entsorgung	
7.2 Leitungsrechte	
<b>8. Flächen für den Hochwasserschutz und Maßnahmen zu Vermeidung oder Verringerung von Starkregenschäden</b>	<b>14</b>
8.1 Aschaff und Überschwemmungsgebiet HQ100	
8.2 Maßnahmen zur Starkregenvorsorge	
<b>9. Natur und Umwelt, Klimaschutz</b>	<b>15</b>
9.1 Umweltbelange	
9.2 Grünflächen	
9.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
9.3.1 Freiflächengestaltung und Freiflächengestaltungsplan	
9.3.2 Boden- und Grundwasserschutz	
9.3.4 Außenbeleuchtung	
9.4 Pflanzgebote und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
<b>10. Immissionsschutz</b>	<b>19</b>
<b>11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>20</b>
<b>12. Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>21</b>
<b>13. Hinweise</b>	<b>21</b>
<b>14. Flächenbilanz</b>	<b>22</b>
<b>15. Förmlicher Verfahrensablauf</b>	<b>23</b>
<b>Verfahren</b>	
<b>I.</b> Der Marktgemeinderat beschließt in seiner Sitzung vom 25.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Industriegebiet B 26 B 26 Süd“ in dem Teilbereich Hauptstraße 224-230 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.	
<b>II.</b> Der Marktgemeinderat billigt in seiner Sitzung vom 26.02.2026 den Planentwurf i.d.F. vom 12.02.2026 und fasst die Beschlüsse zur Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB) und zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).	

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE DER PLANUNG**

Anlass der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist der geplante Neubau einer Produktions- und Lagerhalle mit Bürokomplex der Firma Dani Alu GmbH - nach Rückbau des Gebäudebestandes - auf dem Grundstück Hauptstraße 230. Derzeit befinden sich eine Produktionshalle, ein eingeschossiges Fachwerkhaus und eine Lagerhalle auf dem Betriebsgrundstück.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Industriegebiet B 26 Süd“, der am 04.11.1999 in Kraft getreten ist. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes – Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.06.2008 – wurde nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgrund fehlender Bereitschaft zum Grundstücksverkauf für den geplanten Fuß- und Radweg nicht weitergeführt.

Für das Grundstück Hauptstraße 230 liegt bereits eine konkrete Planung vor. Das Vorhaben ist derzeit bauplanungsrechtlich nicht zulässig, da Art und Umfang der hierfür erforderlichen Befreiungen und Abweichungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Industriegebiet B 26 Süd“ den Grundzügen der Planung widersprechen.

Zur Umsetzung der geplanten Entwicklung und Nutzung des Betriebsgrundstückes hat daher der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 25.09.2025 den Beschluss zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Industriegebiet B 26 Süd“ (§ 1 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB) gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll nicht nur das Betriebsgelände Hauptstraße 230, sondern auch die westlich angrenzenden Grundstücke Hauptstraße 224 und 226 bis zur Stichstraße beinhalten.

Das Aufstellungsverfahren soll unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – durchgeführt werden.

## 2. PLANGEBIET

### 2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bundesstraße 26 / Hauptstraße am östlichen Ortsausgang. Südlich grenzen Grünflächen mit Ufergehölzen in der Aschaff-Aue, östlich ein Industriegebiet und westlich ein Mischgebiet an. Nördlich der B 26 liegen Gewerbeflächen.

Das Verfahrensgebiet betrifft folgende Flurstücke der Gemarkung Hösbach:

6543/2 (T), 6583 (T), 6583/4 (T), 6589, 6591, 6592/2, 6597, 6607, 6614, 6615, 6622, 6624 (T), 6625, 6626/1, 6627, 6628, 6629 (T), 6630 (T), 6634, 6635, 6636 und 6637.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 17.200 m<sup>2</sup> (ca. 1,72 ha).

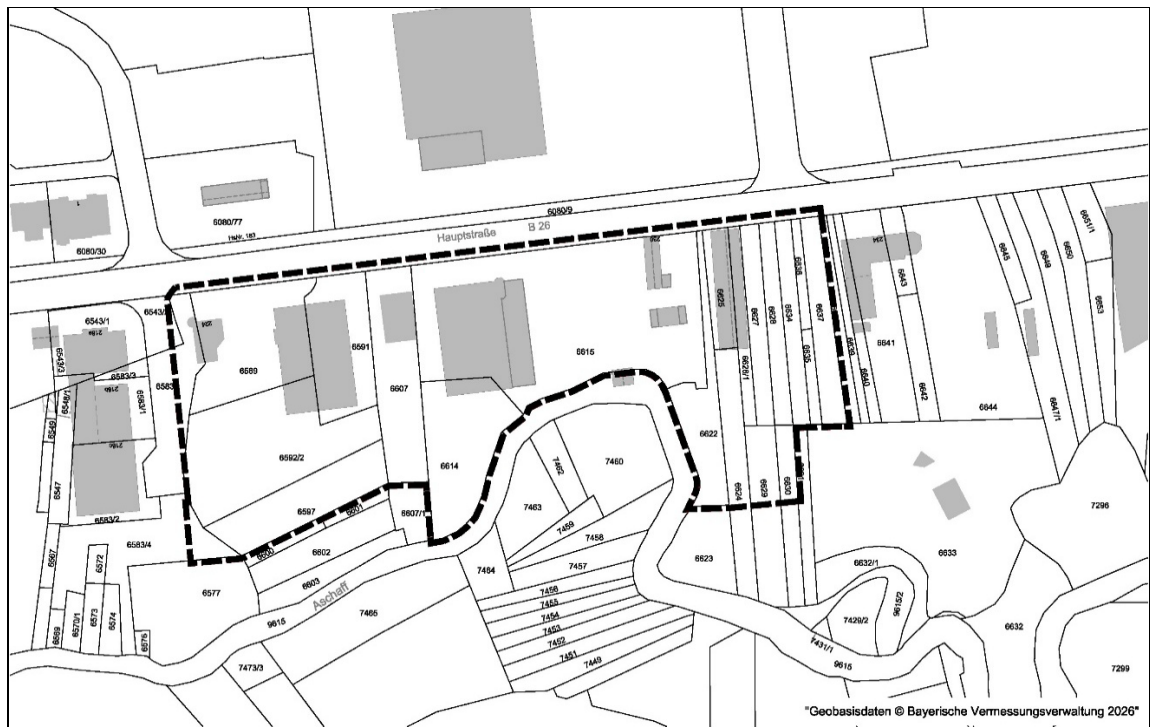


Abb. 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

### 2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegrundstücks Hauptstraße 230 erfolgt direkt von der B 26 / Hauptstraße. Von der im Westen des Plangebietes verlaufenden Stichstraße wird das Firmengelände Hauptstraße 224-226 erschlossen.

Die B 26 stellt auch die Verbindung zum Ortskern sowie an das überörtliche Verkehrsnetz und die Autobahn (A 3) in Richtung Frankfurt und Würzburg dar.

Im Nordwesten entlang der B 26 verläuft ein Gehweg mit Überquerungsstelle in Form einer Mittelinsel.

### 3. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Es handelt sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine Maßnahme, die der Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung eines innerhalb des Siedlungsbereiches befindlichen Gebietes dient. Das Gebiet soll unter Beachtung der ökologischen Leitlinien (Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.08.2020) und der Handlungsfelder „Klimaschutz“, „Risikovorsorge“ und „Klimaanpassung“ entwickelt werden.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Das Gesetzbuch führt hierzu aus:

*„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,*

*oder*

*2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtliche keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).*

*Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die in einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“*

Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Gewerbegebiet – GE	12.075 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl 0,8	

<b>Zulässige Grundfläche gesamt</b>	<b>9.660 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------------	----------------------------

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 nicht erreicht.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren.

Vor dem Hintergrund der Ausweisung des Änderungsbereiches als Gewerbeflächen mit den vorliegenden Flächengrößen und den damit verbundenen maximal überbaubaren Grundflächen liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor.

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (FFH- Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) – erkannt.

Im Plangebiet und im weiteren Umfeld der Plangebietsfläche existieren keine der Störfall-Verordnung unterworfenen Betriebe.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u.a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im gegenständlichen Verfahren wird jedoch die frühzeitige Unterrichtung mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, da die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die für die Bebauungsplanänderung relevant sind, ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023)** und dem **Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (RP1, 25.08.2020)**.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) ist der Markt Hösbach gemeinsames Mittelzentrum mit dem Markt Goldbach.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan ist der Markt Hösbach dem Verdichtungsraum Aschaffenburg sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zuzuordnen. Aufgrund der Lage im Verdichtungsraum ist bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur zu gewährleisten (Grundsatz 2.2.7 LEP).

Für das Plangebiet sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) für die **räumliche Entwicklung und Ordnung** im Landesentwicklungsprogramm benannt:

#### **Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit (1.1 LEP)**

- 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen  
(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, (...) geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidliche Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

**Klimawandel (1.3 LEP)**

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärstoffen, Erhaltung der Klimafunktion der natürlichen Ressourcen.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Folgendes Ziel zur **Siedlungsstruktur** ist nach dem LEP maßgebend:

**Innenentwicklung vor Außenentwicklung (3.2 LEP)**

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der Regionalplan bestätigt die Aussagen zur Siedlungspolitik und die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms mit dem Grundsatz 3.1.1-01 zum Siedlungsleitbild, dem Ziel 3.1.2-02 (Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung) sowie dem Grundsatz 3.1.4-01 (Gewerbliches Siedlungswesen):

3.1.1 Siedlungsbild

01 (G) In der Region ist eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet.

3.1.2 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedelung

02 (Z) (...) Die Ausschöpfung von Flächenreserven und eine angemessene Verdichtung in den bestehenden Siedlungseinheiten soll Vorrang haben vor der Ausweisung neuer Baugebiete.

3.1.4 Gewerbliches Siedlungswesen

01 (G) (...) Auf eine angemessene Verdichtung bestehender Industrie- und Gewerbe-Flächen, auf eine Minimierung der versiegelten Flächen und auf eine umfassende Durch- bzw. Eingrünung ist hinzuwirken.

Den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung wird mit der nachhaltigen Weiterentwicklung eines Gewerbebestandsgebietes Rechnung getragen.

Darüber hinaus werden als **umweltrelevante Grundsätze** im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan genannt:

Grundsätze zur Grünordnung im Siedlungsbereich (4.1.3.1 RP)

- (08) Im innerörtlichen und ortsnahen Bereich soll der Erhalt vorhandener Grün- und Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen im Zuge der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden.

#### Hochwasserschutz (7.2.5 LEP)

- (G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit wie möglich verringert werden. Hierzu sollen
- die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert,
  - die Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie
  - bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

Die umweltrelevanten Vorgaben werden durch Festsetzungen zu Grünflächen, Pflanzgebieten, zur Regenwasserbewirtschaftung und Starkregenrisikovorkehr sowie zum Überschwemmungsgebiet der Aschaff beachtet.

Insgesamt entspricht die Planung den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan – Neuüberarbeitung – wirksam seit 28.01.2010, einschließlich der nachfolgenden Änderungen sind die bebauten Grundstücke als *Gewerbegebiet* (GE) nach § 8 BauNVO dargestellt.

Die südlichen und östlichen Randbereiche sind als *Grünflächen*, teilweise mit Gehölzbeständen, abgebildet.

Aufgrund der geplanten PKW-Stellplätze und des Wertstoffsammelplatzes (Container-Standplatz) steht jedoch für Teilflächen im Osten und Südosten die Darstellung von *Grünflächen* der geplanten Festsetzung gewerblicher Flächen zunächst entgegen (Entwicklungsgebiet).

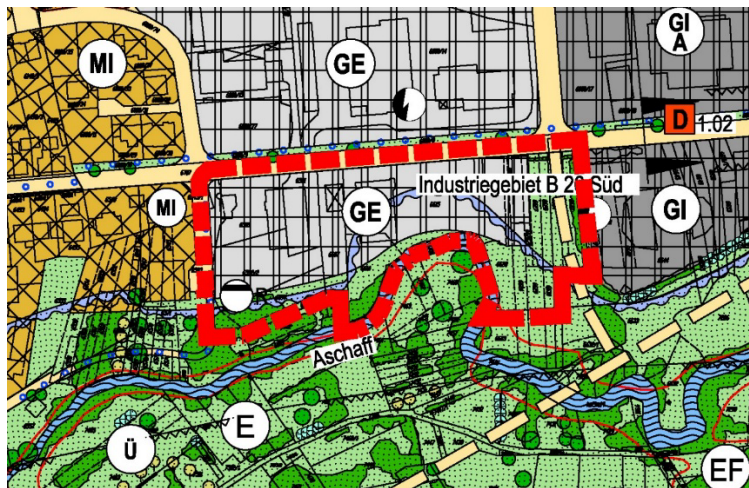


Abb. 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit dem Änderungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

Entsprechend der geplanten städtebaulichen Zielsetzung sollen im Südosten die gewerblichen Flächen geringfügig erweitert werden.

Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan somit zunächst entgegen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, diese entspricht den städtebaulichen Ordnungsprinzipien des § 1 Abs. 1 und 3 sowie des § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und die beschriebene Teilfläche als Gewerbegebiet dargestellt.

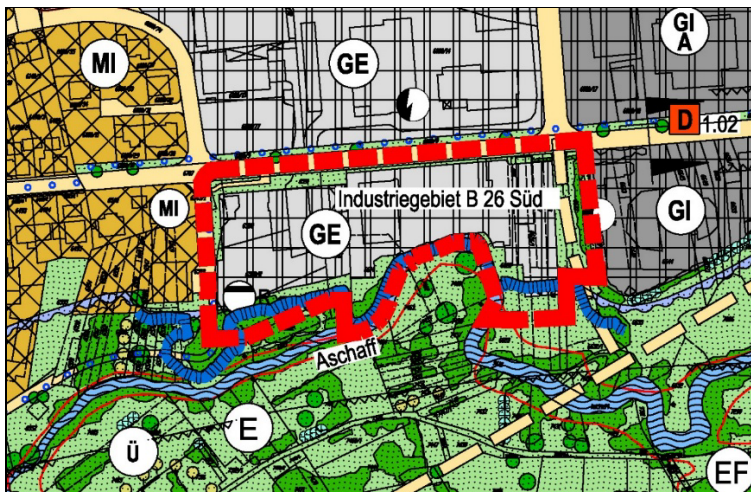


Abb. 3 Berichtigte Fassung des Flächennutzungsplanes mit dem Geltungsbereich der Berichtigung (unmaßstäblich)

### 4.3 Überschwemmungsgebiet Aschaff

Südlich des Plangebietes verläuft die Aschaff (Gewässer II. Ordnung).

Das derzeit dargestellte Überschwemmungsgebiet für ein 100-jährliches Abflussereignis (HQ100) ist nicht mehr aktuell. Die Gewerbeflächen im Bereich Hauptstraße 230 waren erheblich beeinträchtigt. Das mit Verordnung vom 18.06.2016 amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet für ein HQ100 reicht lediglich randlich in das Plangebiet, hier befinden sich vorwiegend Grünflächen.

Zudem ist die Verlegung der Aschaff geplant. Die Planunterlagen des Ingenieurbüros Jung liegen den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden zur Prüfung vor. Die Planung sieht einen naturverträglichen Ausbau des Gewässers im Bereich des Betriebsgeländes Hauptstraße 230 vor.

#### 4.4 Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone an der Bundesstraße 26

Das Plangebiet reicht in Norden in die Anbauverbotszone an der Bundesstraße 26 (0 bis 20 m) vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayWStrG) und in die Anbaubeschränkungszone gemäß Art. 24 BayWStrG (bis zu 40 m). Abweichungen hiervon können zugelassen werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird und dies den Entwicklungsmöglichkeiten nicht entgegensteht.

#### 4.5 Geltendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Industriegebiet B 26 Süd“, der am 04.11.1999 in Kraft getreten ist. Das Aufstellungsverfahren der Änderung 1 des Bebauungsplanes und das Umlegungsverfahren wurden noch nicht abgeschlossen.

Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Zulässig sind zweigeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe bis 7,00 m über Gelände.

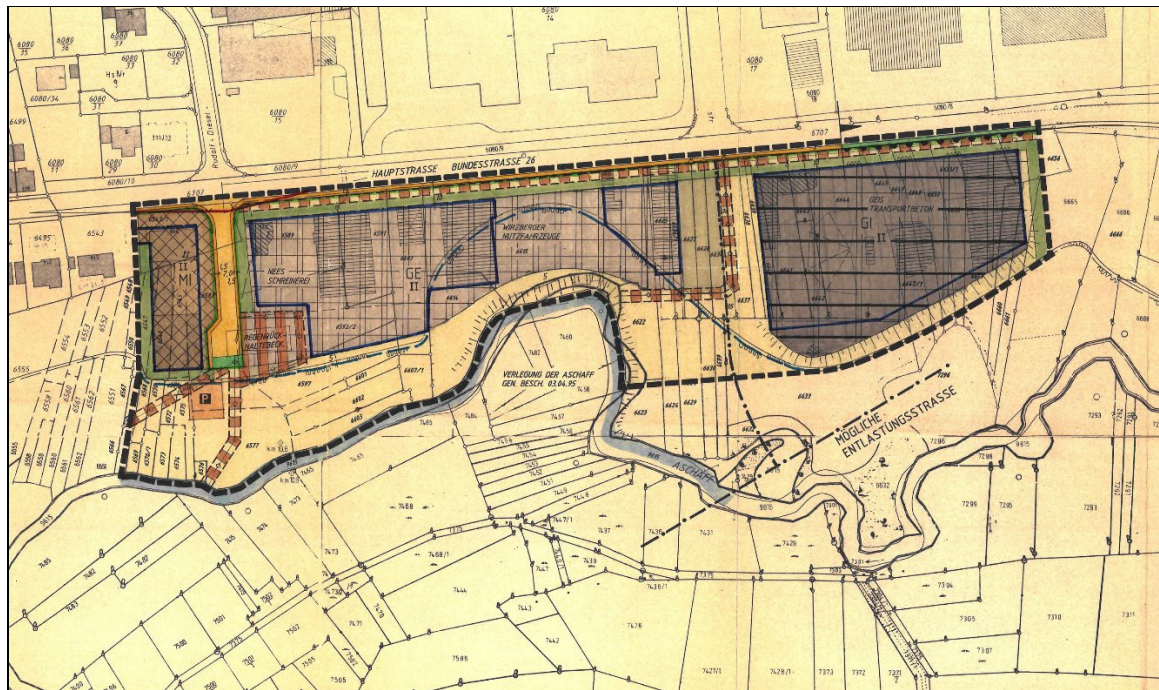


Abb. 4 Bebauungs- und Grünordnungsplan „Industriegebiet B 26 Süd“ (unmaßstäblich)

## 5. BESTAND

### Fotodokumentation zum Bestand

Die gewerblichen Flächen werden von der Firma Dani Alu und der Schreinerei Nees genutzt.



Blickrichtung nach Westen auf das Betriebsgelände der Firma Dani Alu GmbH, Hauptstraße 230



Blickrichtung nach Osten auf das Betriebsgelände der Firma Dani Alu GmbH



Blickrichtung nach Osten auf das Betriebsgelände Hauptstraße 226 – 230



Blickrichtung nach Westen auf das Betriebsgelände Hauptstraße 226 - 224



Blickrichtung nach Osten, Einmündung Stichstraße



Südlicher Rand des Plangebietes

## **6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

#### **Gewerbegebiet – GE –**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

In dem Gewerbegebiet (GE) sind nach § 8 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Von den in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nur die gemäß Nr. 1, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Der gewerbliche Bauteil muss jedoch vor oder gleichzeitig mit der Errichtung einer Betriebswohnung erstellt werden.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit dem Ausschluss von allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten soll sichergestellt werden, dass dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe und Handwerksbetrieben ausreichend Flächen für ihre Betriebstätigkeiten vorbehalten bleiben.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 20 BauNVO)

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächen und die Geschossflächenzahl festgesetzt sowie Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Bebauung getroffen.

#### **Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

In dem Gewerbegebiet gilt eine Grundflächenzahl bis 0,8 und eine Geschossflächenzahl bis 2,4. Diese Werte entsprechen den Orientierungswerten für Obergrenzen nach § 17 BauNVO als Zulässigkeitsmaßstab.

#### **Höhe der baulichen Anlagen**

Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet wird durch die Beschreibung der Kubatur aus der Kombination der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl und der Wandhöhe festgelegt.

Da sich Gewerbebauten aufgrund ihrer sehr unterschiedlichen Nutzungen und Anforderungen nicht sinnvoll in Geschosse einteilen lassen, wird auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Für die Höhenentwicklung wird die Festlegung von maximalen Wandhöhen für ausreichend erachtet.

Die Wandhöhe wird auf maximal 12,00 m festgelegt. Sofern ein geneigtes Dach ausgebildet wird, darf der First die festgesetzte Wandhöhe jeweils um maximal 1,50 m überschreiten.

Die angegebene Wandhöhe bezieht sich auf die jeweils geplante Betriebs-/Hoffläche bzw. im Bereich des Baubestandes auf die bereits bestehende Geländeoberfläche.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Da es für eine wirtschaftliche Dimensionierung der Baukörper häufig notwendig ist, die in der offenen Bauweise zulässige Gebäudelänge zu überschreiten, wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Diese entspricht der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge über 50 m betragen darf.

Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen definiert.

#### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO als untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und gebietsverträglich sind, sind allgemein zulässig und werden nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

## **7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

Es handelt sich um ein Bestandsgebiet. Die Anlagen für die Trink- und Löschwasserversorgung, Energie- und Wärmeversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, Telekommunikation sind vorhanden.

#### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die erforderliche Trinkwasserversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 heranzuziehen. Im Plangebiet steht derzeit eine gesicherte Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Es ist jeweils zu ermitteln, in welchem Umfang für die Bereitstellung des Löschwassers zum Objektschutz weitere Eigenversorgungsanlagen wie z.B. unterirdische Löschwasserbehälter, Löschwasserteiche etc. notwendig sind. Zudem sind die Möglichkeiten der Begrenzung der Gefahr der Brandausbreitung durch entsprechende Bauart (feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen) oder Begrenzung der Brandabschnitte auf 2.500 m<sup>2</sup> bei den konkreten Vorhaben zu prüfen. Der Nachweis hierzu ist im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

#### **Abwasserbeseitigung**

##### **Niederschlagswasser**

Bei Neubauten und Vergrößerung der abflusswirksamen Fläche ist das anfallende Niederschlagswasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern, sofern die vor Ort vorherrschenden Bodenverhältnisse dies zulassen und dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Grundstücksflächen (Dachflächen, Hofflächen, ...) im modifizierten Mischsystem abzuleiten.

Von der Daimlerstraße kommend verläuft neben dem Mischwasserkanal auch der Oberflächenwasserkanal „Frohnrad“, der das Niederschlagswasser aus Teilen des Gewerbegebietes „Frohnrad“ (Erweiterung Nord) in den Vorfluter Aschaff leitet. Zur Verringerung von Schäden durch Starkregen und zur hydraulischen Entlastung des Kanalnetzes ist eine Einleitbeschränkung für das anfallende Niederschlagswasser festgelegt:

Niederschlagswasser von Hofflächen ist an den Mischwasserkanal anzuschließen. Die Einleitmenge ist auf 100 Liter/sec pro Hektar Grundstücksfläche (10 l/s pro 1.000 m<sup>2</sup>) begrenzt. Zur Begrenzung der Einleitmenge ist ein ausreichend bemessenes privates Rückhaltevolumen nachzuweisen.

Niederschlagswasser von Dachflächen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die zulässige Einleitmenge darf max. 5 Liter/sec pro Anschlussnehmer (Grundstück) betragen.

Größere Abflüsse sind jeweils zwischenzuspeichern.

Bei einer direkten Einleitung sowohl des vorbehandelten als auch des unbehandelten Niederschlagswassers in das Gewässer „Aschaff“ ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

### **Strom-, Erdgas- und Breitbandversorgung, Telekommunikation**

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Breitband ist durch das Elektrizitätswerk Goldbach-Hösbach GmbH & Co. KG sichergestellt.

Auf bestehende Versorgungsanlagen des Elektrizitätswerks Goldbach-Hösbach GmbH & Co. KG und der Deutschen Telekom Technik GmbH ist bei den Planungen Rücksicht zu nehmen.

### **Abfallentsorgung**

Für die umweltgerechte Entsorgung der Abfälle ist der Landkreis Aschaffenburg verantwortlich.

## **7.2 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der bestehenden Mischwasser- und Regenwasserkanäle und des Regenrückhaltebeckens sind Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

## **8. FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON STARKREGENSCHÄDEN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 16b und c BauGB)

### **8.1 Aschaff und Überschwemmungsgebiet HQ100**

Südlich des Plangebietes, teilweise direkt angrenzend verläuft aus östlicher Richtung die Aschaff, Gewässer II. Ordnung.

Das mit Verordnung vom 18.06.2016 amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet für ein HQ100 (100-jährliches Hochwasser) reicht randlich teilweise in das Plangebiet. Betroffen sind größtenteils Grünflächen.

Geplant ist die Verlegung der Aschaff im Bereich Hauptstraße 230. Durch Rückbau bau-fälliger Ufermauern, der Wehranlage und Stauschwelle in der Bachsohle ist mit dem neuen Verlauf ein naturnaher Ausbau und ein einheitliches Gefälle des Gewässerlaufes möglich. Die Planunterlagen des Ingenieurbüros Jung, Kleinostheim liegen den zuständigen Wasserwirtschaftsbehörden zur Prüfung vor.

Künftig liegt lediglich eine kleine Teilfläche der gewerblichen Flächen im Südosten im neu berechneten Überschwemmungsgebiet. Hier sieht die Projektplanung Stellplätze vor.

Der Überschwemmungsbereich ist von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Bauwerken und Einfriedungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sicherzustellen. Es dürfen keinerlei Materialien gelagert werden, die bei Hochwasser abgeschwemmt oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können.

## 8.2 Maßnahmen zur Starkregenvorsorge

Die zunehmenden Starkregenereignisse, die massivste Schäden hinterlassen, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Um Schäden durch Starkregen zu minimieren, werden folgende Maßnahmen zur Risikoreduktion als Basisvorsorge, insbesondere im Hinblick auf künftige Neubauten, festgesetzt:

- Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, z.B. aktive Rückstausicherungen nach DIN 12056-4 (Hebeanlagen) oder unter bestimmten Voraussetzungen passive Rückstausicherungen nach DIN 13564 (Rückstauverschlüsse).

## 9. NATUR UND UMWELT, KLIMASCHUTZ

Ein wesentlicher Baustein einer nachhaltigen Weiterentwicklung in Gewerbegebieten ist das Handlungsfeld „Natur und Umwelt“. Handlungsansätze sind dabei die Erhaltung naturnaher Grünräume und Minimierung von Versiegelungen.

### 9.1 Umweltbelange

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Industriegebiet B 26 Süd, Änderung 2, Teilbereich Hauptstraße 224-230“ wird unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB aufgestellt bzw. geändert. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Nachfolgend sind die Umweltauswirkungen schutzgutbezogen ausgeführt:

#### **Schutzgut Fläche**

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch die Überplanung und Entwicklung eines bestehenden Baugebietes entsprochen.

#### **Schutzgüter Boden und Wasser**

Der bereits bestehende Versiegelungsumfang durch die Bebauung, Nutzungen, Stellplätze und Zufahrten hat bereits eine großflächige Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus bewirkt. Der Grundwasserhaushalt ist stark überformt. Die möglichen Veränderungen durch die Bebauungsplanung führen zu geringen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und den Grundwasserhaushalt.

Durch die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen, zur Regenwasserbewirtschaftung sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktion vermindert.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)**

Durch die Umsetzung weiterer Bebauung ist aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes und der bestehenden Bebauung und Nutzung von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung kommt es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der klimatischen Bedingungen. Die nördlich liegenden Gebäude im Gewerbegebiet stellen bereits eine Barriere für Frisch- und Kaltluftströme dar. Mit einer Abnahme der Luftqualität durch die Planung ist nicht zu rechnen.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschafts- und Ortsbild im und in der Umgebung des Gebietes ist aktuell aufgrund der bestehenden Bebauung beeinträchtigt. Als landschaftsprägende Elemente sind die Ufergehölze wirksam. Insgesamt besteht eine geringe Bedeutung des Schutzgutes Landschaft. Das Gebiet wird durch die neue Bebauung in seiner Wahrnehmung nicht negativ verändert.

### **Schutzgut Mensch**

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bleibt das Gewerbegebiet erhalten. Im Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm an der Bundesstraße 26/Hauptstraße.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Boden-, Bau- und Kulturdenkmale sind nicht betroffen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

### **Natura 2000-Schutzgebiete**

Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete und EU-Schutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

### **Sonstige abzusehende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch schwere Unfälle oder Katastrophen**

Im Rahmen der Bauausführungen könnten im Havariefall solche Auswirkungen durch den Eintrag umweltgefährdender Stoffe in den Boden und das Grundwasser entstehen. Jedoch entspricht das Gefährdungspotenzial dem üblicher Vorhaben. Durch Baumaßnahmen sind keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu erwarten.

**Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei Durchführung der Planung nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.**

## **9.2 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen liegen im Osten und Süden des Plangebietes. Im Süden bilden diese den Übergang zu der Aschaff-Aue.

Entlang der B 26/Hauptstraße befinden sich straßenbegleitende Grünstreifen – Verkehrsgrünflächen.

### **9.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **9.3.1 Freiflächengestaltung und Freiflächengestaltungsplan**

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksteile sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die reinen Grünflächen sollen mindestens 20% des Baugrundstücks betragen.

Die Einbindung eines jeden Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbild ist ebenso wichtig wie das Ziel, für die dort lebenden und arbeitenden Menschen eine Umgebung mit hohem Aufenthaltswert zu schaffen. Freiflächen tragen zur Verbesserung des (Klein)Klimas und der Luft bei, sichern einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und stellen einen wirksamen Filter zum Schutz des Bodens dar. Daher wird zum Nachweis der umweltbezogenen und ökologischen Aspekte festgesetzt, dass ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und beim Antrag auf Baugenehmigung bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung vorzulegen ist. Auf der Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind in diesem Plan die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen darzustellen und zu erläutern. Die Vorgaben aus dem Freiflächengestaltungsplan sind einzuhalten und umzusetzen. Zur Sicherung und Durchführung der festgesetzten Bepflanzungen kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.

#### **9.3.2 Boden- und Grundwasserschutz**

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten (Asphalt, Pflaster und Platten mit geringem Fugenanteil etc.) ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Daher wird festgesetzt, dass bei gering beanspruchten Verkehrsflächen oder sonstigen nicht belasteten Flächen (Stellplätze ohne häufigen Fahrzeugwechsel) für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten versickerungsfähige Materialien (Abflussbeiwert  $< 0,7$ ) zu verwenden sind, wie z.B. Pflasterung mit mindestens 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Die Versickerung von Niederschlagswasser kann als Beitrag zur Grundwasserneubildung dienen und trägt zur Reduzierung des Oberflächenwasserabfluss bei einem Starkregen bei.

#### **9.3.3 Artenschutz**

Durch die Realisierung der Planung sind aufgrund der habituellen und strukturellen Ausprägung des Plangebietes und der bestehenden Nutzungen keine erheblichen Konflikte des Artenschutzes zu erwarten.

Verbotstatbestände aus dem Artenschutz nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden berücksichtigt durch folgende Maßnahmen:

1. Vor Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen ist von einer biologisch ausgebildeten Person eine Kontrolle auf Brut-, Nist- oder Zufluchtsstätten von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mauersegler) und Fledermäusen durchzuführen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, um ggf. Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigens von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten zu treffen.

## 2. Baumfällung / Gehölzrodung

Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung / Gehölzrodung nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, vorzusehen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

### 9.3.4 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sind zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung einzusetzen. Zur Verwendung sollen nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind nur vollabgeschirmte Leuchten zu verwenden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus ist zu vermeiden.

### 9.4 Pflanzgebote und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

#### Pflanzstreifen Straßenseite

Um die Klimawandelauswirkungen wie Hitze und Starkregen abzumildern, sind Grünstrukturen von hoher Bedeutung. Ziel ist eine Klimaregulation durch Begrünungsmaßnahmen – Grünflächen mit Bäumen, Fassaden- und Dachbegrünung (grüne Infrastruktur). Daher werden Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraßen im Westen und Nordwesten des Plangebietes ausgebildet.

Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung, wie Mindestqualitäten und Artenwahl sollen die künftige Begrünung unterstützen und einen Mindeststandard an grügestalterischer und ökologischer Funktionsfähigkeit der Grünstrukturen sichern.

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze Hauptstraße 230 verbleibt aufgrund betrieblicher Bewegungsabläufe nur eine Breite von 3,00 m für den Pflanzstreifen. Hier verläuft ein Mischwasserkanal parallel zur Grundstücksgrenze. Bei Baumpflanzungen sind die beidseits erforderlichen Schutzstreifen zu beachten. Wird der einzuhaltende Abstand von dieser Trasse unterschritten, sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Klimawandel führt dazu, dass einige Baumarten immer stärker unter der Trockenheit leiden und zunehmend durch Krankheiten und Schädlingsbefall geschwächt werden. Daher wird die Pflanzenauswahl um klimaresiliente Baumarten ergänzt. Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10% und nicht auf öffentlichen Grünflächen zulässig.

#### Dach- und Fassadenbegrünung

Der Klimawandel führt u.a. zu steigenden Durchschnittstemperaturen. Besonders Gewerbegebiete tragen durch hohe Bebauungsdichte, starke Versiegelung und das Fehlen natürlicher Klimaregulierungsmechanismen wie Verschattung und Verdunstung zu dieser Entwicklung bei. Flachdächer und flach geneigte Dächer werden in der Regel mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z.B. starke Aufheizung im Sommer und sofortiger Abfluss von Niederschlagswasser. Dem kann durch eine Begrünung wirkungsvoll begegnet werden.

Dach- und Fassadenbegrünungen spielen in Gewerbegebieten lokalklimatisch eine große Rolle, sie bringen klimatische und ökologische Vorteile wie

- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse – Abmildern von Temperaturspitzen, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung von Feinstäuben und CO<sub>2</sub>, Erhöhung der Verdunstung,

- Speicherung von Regenwasser, Reduzierung von Niederschlagsabflussspitzen, zeitverzögerte Abgabe an die Kanalisation, Vorsorge vor den Schäden von Starkregenereignissen,
- Beitrag für die Biodiversität.

Daher wird planungsrechtlich festgeschrieben, dass Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen extensiv zu begrünen sind.

Großflächige Außenwände, die nur geringfügige Öffnungen aufweisen, sind auf mindestens 50% der Fläche mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Ausgenommen von der Dach- und Fassadenbegrünung sind Flächen, die für solare Energie und technische Anlagen genutzt werden.

## 10. IMMISSIONSSCHUTZ

### Verkehrslärm

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 26.

Nach den Angaben der Landesbaudirektion Bayern ergeben sich an der Zählstelle 59219203 für die Verkehrszahlen aus dem Jahr 2021 folgende Beurteilungspegel:

Spalte	1		2	3
Zeile	VERKEHRSWEG		Kreisstraße AB 24	
			tags	nachts
1	Zählstelle		59219203	
2	M 2021	Kfz/h	435	58
3	$L_{m(25)}$	dB	64,8	56,4
4	$\Delta L_{Stg}$	=<5%	dB	
5	$\Delta L_{StrO}$	Asphaltbeton	dB	
6	$\Delta L_v$	50 km	dB	
7	$\Delta L_K$		dB	
8	$L_w$	(25m B 26)	57,6	49,2

Baugrenze 14 m zur Mitte der Bundesstraße B 26

	$\Delta L_s$	14 m	dB	
			60,8	52,4

Nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte in dem Gewerbegebiet zu beachten, um eine angemessene Berücksichtigung des Schutzes vor Lärmbelastungen zu erfüllen: tags 65 dB, nachts 55/50 dB.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere für Verkehrslärm.

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 müssen bei Neu- und Umbaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Für Außenteile von Aufenthaltsräumen – mit Ausnahme von Küchen und Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen mindestens die in Tab. 7 der DIN 4109 vom Januar 2018 für den nach der Schallberechnung (s. Berechnung der Beurteilungspegel) sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Die Schlafräume sollten möglichst schallabgewandt orientiert werden. Dort wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Die schallgedämmten Lüftungen müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.

## **11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

### **Baugenehmigungsverfahren**

Das Genehmigungsverfahren wird gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 BayBO für alle gewerblichen Bauvorhaben ausgeschlossen. Es ist ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

### **Dachform und Dachneigung**

Die Gestaltung der Dächer wird durch die Festsetzung der Dachneigung mit maximal 15° und der zulässigen Dachformen – Sattel-, Pult- und Flachdach – geregelt.

Bei betrieblichen Erfordernissen sind Ausnahmen, z.B. Sheddach zulässig. Metalldeckungen, die das Dachwasser, z.B. durch Korrosion belasten, sind nicht zugelassen.

### **Einfriedungen**

Es sind ausschließlich Einfriedungen aus Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

### **Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen – Ausschluss von Schotterflächen**

Begrünte Freiflächen leisten einen wichtigen gestalterischen Beitrag für ein aufgelockertes und durchgrüntes Siedlungsbild in Verbindung mit ökologischen und klimatischen Vorzügen. Es wird daher festgesetzt, dass das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen abseits von zulässigen Wegen, Traufbereichen, Fahrspuren oder Stellplätzen sowie der Einbau von wasserundurchlässigen Folien oder Kunstrasen nicht zulässig sind.

### **Werbeanlagen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten folgende Beschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen:

- An den Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) der Grundstücke sind die Sichtfelder (nach Bild 120 RAST 06) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von Werbeanlagen freizuhalten.
- Werbeanlagen sind nur an Ort und Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen sind in Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäude-Fassade unterzuordnen und auf die Gestaltung der Gebäudefassade abzustimmen. Die Verwendung der Farben von Firmenlogos ist für die Werbeanlagen zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen (Pylone) sind bis zu einer Höhe von 10,00 m zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen
- Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. der Traufe
- Fremdwerbung

### **Solaranlagen**

Für die Errichtung und den Betrieb von Solaranlagen gelten die gesetzlichen Vorgaben.

## 12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

### **Aschaff nach Verlegung**

Dargestellt ist der Verlauf nach der Aschaffverlegung im Bereich Hauptstraße 230. Grundlage ist die Planung des Ingenieurbüros Jung, Kleinostheim, vom 10.07.2025. Zu beachten ist die Anlagengenehmigungspflicht nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) für die Errichtung und Erweiterung von Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind.

### **Aschaff vor Verlegung – Bestand**

Ebenso ist der bestehende Verlauf der Aschaff in der Planzeichnung enthalten.

### **Biotop**

Entlang der Aschaff – außerhalb des Plangebietes – befindet sich eine Teilfläche des nach § 13d1 BayNatSchG geschützten Biotops, das nach der Bayerischen Biotopkartierung als „Ufergehölze und Hochstauden in der Aschaff-Aue“ (Nr. 5921-128-008) erfasst ist.

### **Abwasserleitungen**

In den Bebauungsplan werden die bestehenden Mischwasser- und Oberflächenwasserkanäle übernommen.

## 13. HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält ergänzende textliche Hinweise und Empfehlungen. Diese sind nicht Bestandteil der Festsetzungen, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder andere gesetzliche Regelungen heranzuziehen sind. Eine Beachtung der Hinweise im Plangebiet ist dennoch geboten.

- **Schalltechnischer Orientierungswert**  
nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt  
Gewerbegebiet – GE – tags 65 dB, nachts 55/50 dB.  
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- Gegen **Oberflächenwasser, Schicht- und Hangdruckwasser** sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- **Fremdwasser**  
Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.
- **Versickerung von Niederschlagswasser**  
Bei einer Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (§ 55 Wasserhaushaltsgesetz – WHG) ist zu prüfen, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.
- **Löschwasser**  
Im Plangebiet steht eine gesicherte Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Wenn das Trinkwassernetz zur Deckung eines höheren Löschwasserbedarfs nicht ausreichend ist, sind alternativ zur Sicherstellung und Ergänzung der Löschwasserversorgung andere Löschwasserentnahmeeinrichtungen, wie z.B. Löschwasserbehälter, vom Objekteigentümer einzuplanen.

Zudem sind die Möglichkeiten der Begrenzung der Gefahr der Brandausbreitung durch entsprechende Bauart (feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen) oder Begrenzung der Brandabschnitte auf 2.500 m<sup>2</sup> bei den konkreten Vorhaben zu prüfen.

· **Bergbau**

Bei Baugrunduntersuchungen und Bauaushub ist ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen und bei auftretenden Hinweisen auf alten Bergbau ist das Bergamt Nordbayern zu informieren.

· **Altlasten und Bodenschutz**

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt derzeit kein Hinweis bzw. Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderung vor.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Aschaffenburg zu benachrichtigen.

· **Bodenfunde und Denkmalschutz**

Es wird auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

· **Böschungen**

Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:1,5 oder flacher anzulegen und nach den im Plan angeführten Pflanzbeispielen zu bepflanzen.

· **Stellplatzbedarf**

Der Nachweis zum Stellplatzbedarf ist im Einzelnen nach der Stellplatzsatzung des Markt Hösbach in der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung zu führen.

· **DIN-Vorschriften**

Die DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Rathaus des Markt Hösbach, Rathausstraße 3, 63768 Hösbach, Planungsamt/Hauptverwaltung zur Einsicht bereitgehalten.

## 14. FLÄCHENBILANZ

Flächennutzung	Flächengröße
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE <sub>e</sub> )	12.075 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, Gehweg	120 m <sup>2</sup>
Grünflächen - öffentlich (Verkehrsgrün)	472 m <sup>2</sup>
Grünflächen - privat	4.519 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>17.186 m<sup>2</sup></b>

## 15. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
<b>I. Aufstellungsbeschluss</b> Beschluss des Marktgemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Industriegebiet B 26 Süd“ in dem Teilbereich Hauptstraße 224-230.	25.09.2025
<b>II. Billigung des Entwurfes</b> Beschluss des Marktgemeinderates zur Billigung des Entwurfs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Industriegebiet B 26 Süd, Änderung 2, Teilbereich 224-230“ i.d.F. vom 12.02.2026, Anordnung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .	26.02.2026
<b>III. Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitige Behördenbeteiligung</b> nach § 13a Abs. 3 S.1 Nr. 2 BauGB (i.S. v. § 3 Abs. 1 BauGB) und nach § 4 Abs. 1 BauGB.	10.04.2026 bis 11.05.2026

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

**BAUATELIER RICHTER-SCHÄFFNER**  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323  
E-Mail: [Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de](mailto:Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de)

*Christine Richter*

.....  
Aschaffenburg, 12.02.2026

.....  
Hösbach,