



Projekt-Nr. 8039-425-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Volkers“
1. Änderung

Bad Brückenau



Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 26. März 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände	5
4	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	6
5	Gestaltungsfestsetzungen	6
6	Immissionsschutz	7
7	Inkrafttreten	7
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
1	Arten- und Pflanzliste	8
2	Denkmalschutz	9
3	Niederschlagswasser	10
4	Grundwasserschutz	11
5	Immissionsschutz	11
6	Wärmepumpen-Systeme	12
7	Gewerbliche Vorhaben	12
8	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	14

Präambel

Die Stadt Bad Brückenau, Landkreis Bad Kissingen, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10, des § 12 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Volkers“ 1. Änderung

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Volkers“ 1. Änderung wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers“ 1. Änderung gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) jeweils in der Fassung vom 26.03.2026 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Volkers“ 1. Änderung, Stadt Bad Brückenau bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 26.03.2026 sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP; Teil D) in der Fassung vom 27.02.2026 liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Volkers“ 1. Änderung, Stadt Bad Brückenau bei.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers“ 1. Änderung, Stadt Bad Brückenau wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A und Teil B).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 8 BauNVO)

1.1 Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- d) sonstige Gewerbebetriebe,
- e) Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Nicht zulässig sind:

- a) Gartenbaubetriebe,
- b) Tankstellen,
- c) Vergnügungsstätten,
- d) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 Bau NVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.2 Die maximale Anzahl an Vollgeschosse für Hauptgebäude wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Staffelgeschosse müssen zu mindestens zwei Seiten um mindestens 1,50 m zurückversetzt werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.3.1 Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß.

2.3.2 Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Satteldächern (SD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Pultdächern (PD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich

2.3.3 Der Bezugspunkt für die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) ist lotrecht von dem höchsten Punkt der Fahrbahnmitte der zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte des Erdgeschosses des Hauptgebäudes zu ermitteln. Die

zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Baugrundstückes zugeordnet ist. Dieser Punkt darf um maximal 0,30 m unterschritten oder überschritten werden.

2.3.4 Die maximale Gesamthöhe (GH) in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NHN) für Hauptgebäude wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3.5 Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Klimatechnik, Wärmepumpen, Luftansaugstutzen, Dachzu-/aufstiege, Windturbinen, PV-Anlagen etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 2,50 m zulässig. Die Grundflächen der technisch erforderlichen Dachaufbauten müssen allseits mindestens um das Maß ihrer Gesamthöhe von der äußeren Dachkante bzw. Attika zurücktreten.

2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximale Geschossflächen (GFZ) wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

3 Bauweise, Grenzabstände

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im MI gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) herzustellen.

- Für jedes Einfamilienhaus sind vier Stellplätze nachzuweisen.
- Für das Büro- bzw. Geschäftsgebäude sind vier Stellplätze nachzuweisen.

5 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

5.1 Dachformen, Dachneigungen

5.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind für Gebäude/Hauptgebäude zulässig:

Satteldächer (SD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 10° bis 40°.

5.1.2 Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Eingangs- und Terrassen-Überdachungen, Anbauten, Auskragungen, Gebäudevorsprünge, Nebenanlagen, Nebengebäude, bauliche Verbindungstrakte, Garagen, Carports oder ähnliches werden keine Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung getroffen.

5.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

5.2.1 Grelle und leuchtende Farben wie beispielsweise die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

5.2.2 Aufgeständerte Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen von Hauptgebäuden sind zulässig. Ein Mindestabstand der Photovoltaik- und Solarthermieranlagen von 0,50 m zu den Rändern der äußeren Dachhaut ist einzuhalten.

5.3 Einfriedungen

5.3.1 Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,80 m zulässig. Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen. Nicht zulässig sind durchgehende geschlossene und flächenhafte Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton und durchgängige Mauern. Untergeordnete Abschnitte zur Ein- und Ausfahrtsgestaltung sind von der Regelung ausgenommen.

5.3.2 Grelle und leuchtende Farben wie beispielsweise die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sind für Zaunanstriche nicht zulässig.

6 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gilt Folgendes: Zur Sicherstellung der Verträglichkeit und zum Schutz der Nachtruhe wird für den Bereich ein bauplanungsrechtliches Nachtarbeitsverbot (**22:00** bis **06:00** Uhr) festgesetzt.

7 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Volkers“ 1. Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers“ 1. Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers“, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Volkers“ 1. Änderung liegen, geändert und vollständig ersetzt.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| • Carpinus betulus | Hainbuche |
| • Fagus sylvatica | Rotbuche |
| • Acer platanoides | Spitzahorn |
| • Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| • Quercus robur | Stieleiche |
| • Larix decidua | Europäische Lärche |
| • Tilia cordata | Winterlinde |
| • Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| • Pinus sylvestris | Waldkiefer |
| • Salix alba | Silber-Weide |
| • Ulmus laevis | Flatter-Ulme |

1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---------------------|---------------|
| • Sorbus torminalis | Elsbeere |
| • Sorbus domestica | Speierling |
| • Sorbus aucuparia | Eberesche |
| • Sorbus aria | Mehlbeere |
| • Juglans regia | Walnussbaum |
| • Acer campestre | Feldahorn |
| • Prunus mahaleb | Felsenkirsche |
| • Pyrus pyaster | Holzbirne |
| • Salix caprea | Sal-Weide |

1.3 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang (StU) 7-8 cm

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| • Malus domestica | Kulturapfel in Sorten |
| • Prunus avium | Vogelkirsche |
| • Prunus cerasus | Sauerkirsche |
| • Prunus domestica ssp. domestica | Zwetschge |
| • Pyrus communis | Kulturbirne in Sorten |

1.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| • <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| • <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| • <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| • <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| • <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| • <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| • <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| • <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| • <i>Viburnus lantana</i> | Woll. Schneeball |
| • <i>Crataegus laevigata</i> | Zweiggriffliger Weißdorn |
| • <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffliger Weißdorn |
| • <i>Rhamnus cathartica</i> | Echter Kreuzdorn |
| • <i>Rosa glauca</i> | Hecht-Rose |
| • <i>Rosa pimpinellifolia</i> | Bibernell-Rosa |

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist. Die Einhaltung der grünordnerischen Maßnahmen ist verbindlich.

2 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im näheren Siedlungsumfeld zum Plangebiet lassen sich folgende Denkmäler festhalten:

- Baudenkmal D-6-72-113-92 „Bildstock“: Kreuzdachbildstock, Aufsatz mit leerer Rundbogennische und Reliefdarstellungen von Kleeblattkreuz, Monstranz und IHS Monogramm, auf Rundsäule über ornamentiertem Postament, Sandstein, bez. 1750

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Plangebietes das Bodendenkmal "... " mit der Aktennummer/ID Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG: Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

3 Niederschlagswasser

3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch-/Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind

so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

4 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweis-sicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

5 Immissionsschutz

5.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenernte) auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

5.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schallleistungspegels Mindestabstände in Anlehnung an die geltenden Richtlinien zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden einhalten. Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A. 3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm A. 1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luft-schallabstrahlenden Gebäude-

und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung der Bauherr verantwortlich. Die einschlägigen Richtlinien sind dem „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ in der jeweils aktuellen Fassung zu entnehmen.

6 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm. Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

7 Gewerbliche Vorhaben

Die Einhaltung der Vorgaben zum Schallschutz bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist mittels schalltechnischer Untersuchung im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen. Auch die Einhaltung der Maßgaben zur Begrünung und Gestaltung ist entsprechend nachzuweisen.

8 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6-8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Gewerbe Volkers“ 1. Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Bad Brückenau, den

.....

Jan Marberg, Erster Bürgermeister

(Siegel)