




I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Räumlicher Geltungsbereich

 Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung

 Baugrenze

 Anbauverbotszone

 Vorgeschlagene neue Grenzen



Fläche für Aufschüttungen/Auffüllungen

Nutzungsschablone



Gewerbegebiet

I	
GE	WH 5.5
GRZ 0.6	BMZ 6.0
0	

I = Teilgebiet I
 GE = Gewerbegebiet
 WH = Wandhöhe
 GRZ = Grundflächenzahl
 BMZ = Baumassenzahl
 0 = offene Bauweise

Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze

 Sichtdreieck

Sichtdreieck

 Schrammbord
 Fahrbahn
 Schrammbord

Flächen für Ver- und Entsorgung



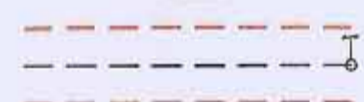
Fläche für Versorgungsanlagen




Geplantes Regenklärbecken

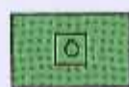


Trafostation

 Leitungsrecht, 20-kV Freileitung
 (wird abgebaut)

 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Öffentliche Grünfläche mit Obstbaumbepflanzung



Private Grünfläche

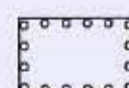


Vorgeschlagener, hochstämmiger Baum

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Zu erhaltende Sträucher




Zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

 Vorhandene Grenzen

 Flurnummern

1027

 Höhengichtlinien in m über NN

 Maße in Metern

6.5



Bestehende Gebäude



Vorhandene Obstbäume

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der planlichen Darstellung als „Gewerbegebiet“ (GE) i. S. des § 8 BauNVO festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Gewerbegebiet (GE)
 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt für das Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0.

2.2 Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die jedoch gegenüber den gewerblichen Bauten eindeutig untergeordneten Charakter haben müssen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 begrenzt (max. II).

3. BAUWEISE

3.1 Für Teilgebiet I und Teilgebiet II gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise.

3.2 Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:
 Für die bauliche Nutzung in **Teilgebiet I**:
 talseits: Wandhöhe ≤ 5,50 m über OK natürlichem Gelände

Für die bauliche Nutzung in **Teilgebiet II**:
 talseits: Wandhöhe ≤ 7,50 m über OK natürlichem Gelände

3.3 Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

4. GESTALTUNG

Gebäudekörper von mehr als 30,00 m Länge sind durch Rücksprünge, Versätze oder unterschiedliche Fassadenfarben zu gliedern.

5. STELLPLÄTZE

Der Bedarf an Stellplätzen ist entsprechend des Bauvorhabens und der Zahl der Beschäftigten zu decken. Die Festlegung der erforderlichen Stellplatzzahl erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

6. EINFRIEDUNGEN

6.1 Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Diese sind in Holz oder Metall auszuführen.

6.2 Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zugelassen; hier sind Maschendrahtzäune mit geländegleichem Sockel mit Hinterpflanzung zugelassen.

6.3 Massive Einfriedungen (Mauern) sind nicht zulässig.

6.4 In Sichtdreiecken ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 0,80 m beschränkt.

III. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

1. VERSIEGELUNG VON FLÄCHEN

Befestigte Flächen im Freien und auf Privatgrundstücken (z. B. Stellplätze, Fußwege etc.) sowie PKW- und LKW-Parkplätze, Garagenvorplätze, Grundstückszufahrten und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. weifugiges Rasenpflaster, Schotterrasen, Spurpflasterung etc.) anzulegen, sofern dies keine schädigenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt hat.

2. GELÄNDEVERÄNDERUNG

2.1 Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

2.2 Entsprechend der planlichen Darstellung sind im Auffüllungsbereich von den Grundstückseigentümern Geländeauffüllungen bis auf das Niveau der Kreisstraße Kr KT 18 vorzunehmen. Im Grabenbereich zur Kr KT 18 ist eine Böschungsneigung von 1:1,5 vorzusehen.

2.3 Entstehende Böschungen sind mit Strauchgruppen und Obstbäumen ausreichend zu bepflanzen.

2.4 Die Böschungsneigungen sind, wo immer es geht, flacher als 1:1,5 auszubilden.

2.5 Ein technischer Verbau und die Sicherung mit Mauern, Betonformteilen und ähnlichem ist zu unterbleiben.

3. PFLANZGEBOT

3.1 Die nicht überbauten und unbefestigten Flächen des Grundstückes sind ausreichend zu begrünen und mit standortheimischen Sträuchern und Laubgehölz zu bepflanzen.

3.2 Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, mittelstämmiger Laubbaum und je 100 qm eine Strauchgruppe gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu pflanzen.

3.3 Im Norden, Süden und Westen des Plangebietes sind entsprechend der planlichen Darstellung 5,50 m, 11,00 m und 16,00 m breite öffentliche Randeingrünungen anzulegen. Der Pufferstreifen ist nicht geschlossen zu bepflanzen, sondern strukturreich zu gestalten.

3.4 Im Norden ist die öffentliche Bepflanzung locker in Gruppen mit standortheimischen Gehölzen anzulegen. Dabei ist die Magerwiesenfläche von einer Bepflanzung (auch Randeingrünung) auszunehmen.

3.5 Entlang der Kreisstraße Kr KT 18 ist eine dichte Bepflanzung im Raster 1,30 m x 1,30 m mit Sträuchern und Bäumen durchschnittlich alle 10,00 m anzulegen.

3.6 Bei der Anlage geschlossener Pflanzungen und Hecken sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die Verwendung fremdländischer Gehölze ist nicht zulässig. Dazu gehören u. a. buntlaubige Sträucher und Nadelgehölze wie Douglasfichte, Thuja, Sichelanne und Scheincypresse.

3.7 Die Bepflanzung und Grüngestaltung der Freiflächen ist entsprechend dem Planenteil und den in den Bebauungsplan eingearbeiteten grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang entsprechend nachzupflanzen.

3.8 Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Hecken, Sträucher, etc.) die Straßenoberfläche der Kreisstraße Kr KT 18 mit einer maximalen Höhe von 80 cm nicht überragen. Genehmigungs- und anzeigefreie Bauten dürfen dort nicht errichtet und Gegenstände oder dergleichen nicht gelagert werden.

3.9 An Gebäuden ist eine Wandbegrünung von mindestens 25 % der Fassadenfläche vorzunehmen; wenn erforderlich, mit Rankkonstruktionen aus Metall oder Holz. Die vegetations-technischen Erfordernisse sind dabei zu berücksichtigen.

Folgende Pflanzen sind zu verwenden:
 Kletterpflanzen (Wilder Wein, Efeu),
 Kletterpflanzen.

3.10 Als Dachbegrünung ist Extensivbegrünung in Anlehnung an natürliche Pflanzengesellschaften und nachfolgenden Ausbildungsformen zu wählen:

Moos – Sedum – Begrünung
 Sedum – Moos – Kraut – Begrünung
 Sedum – Gras – Kraut – Begrünung
 Gras – Kraut – Begrünung

4. PFLANZENLISTE GEEIGNETER BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Großkronige Bäume

Acer i.S.	Ahorn	Fraxinus i.S.	Esche
Aesculus i.S.	Roskastanie	Populus i.S.	Pappel
Alnus i.S.	Erle	Quercus palustris	Sumpfeiche
Betula nigra	Birke	Tilia i.S.	Linde
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix i.S.	Weide
Fagus i.S.	Rotbuche	Platanus	Platane

4.2 Kleinkronige Bäume

Crataegus i.S.	Weißdorn, Rotdorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Lonicera i.S.	Heckenkirsche	Malus i.S.	Wild-Zierapfel
Prunus i.S.	Wild-Zierkirsche		
Wildobst, Obstbäume			

4.3 Strauchgehölze

Cornus i.S.	Hartriegel	Rahmnus i.S.	Kreuzdorn
Corylus	Haselnuss	Rosa i.S.	Rose / Wildrose
Coloneaster i.S.	Felsenmispel	Sambucus i.S.	Holunder
Crataegus i.S.	Weißdorn	Spiraea i.S.	Spierstrauch
Deutzia i.S.	Deutzie	Symphoricarpos i.S.	Schneebere
Lonicera i.S.	Heckenkirsche	Prunus i.S.	Wildkirsche
Potentilla i.S.	Fünffingerstrauch	Syringa i.S.	Flieder
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum i.S.	Schneeball

IV. HINWEISE

1. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Der Anschluss erfolgt an den Verbindungssammler Gnodstadt – Marktbreit.

Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

Niederschlagswasser von Dachflächen kann versickert werden, sofern eine Versickerung möglich ist.

Zur Einsparung von Trinkwasser sollte das Niederschlagswasser von umfangreichen Dachflächen in (privaten) Zisternen aufgefangen und als Beregnungs- oder Brauchwasser Verwendung finden. Das restliche (unverschmutzte) Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Betriebsgelände sollte, soweit wie möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Der Überlauf der Zisternen ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Bei einer darüber hinausgehenden Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist eine Befreiung vom Benutzungszwang der Wasserabgabesatzung der Stadt Marktbreit in der derzeit gültigen Fassung zu beantragen.

3. ANBAUVERBOTSZONE

- Nachrichtliche Übernahme der Kr KT 18:
- 15,00 m Anbauverbotszone (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand)
 - von jeglichen Bauten freizuhalten
 - Zu- und Ausfahrtsverbot von bzw. zur Kreisstraße (tür- und torlose Einfriedungen)

4. BAUGESUCHE

- Baugesuche sind zu versehen mit:
- nivellierten Geländeschnitten, Nachweis über Anschluss an Erschließungsanlagen und eventuelle Geländeänderungen
 - Nachweis der Bepflanzung, qualifizierter Freiflächengestaltungsplan

5. SCHUTZ VON BAUWERKSÖFFNUNGEN

In hängigen Bereichen sollten Bauwerksöffnungen (z. B. Fenster, Türen), die durch breitächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, höhenmäßig entsprechend über der Geländeoberkante, mindestens jedoch 50 cm über Straßenniveau, angeordnet oder auf andere Weise gleichwertig geschützt werden.

6. GEBÄUDE- UND KRANHÖHEN BEI BAUAUSFÜHRUNG

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Gebiet bedarf bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgelegten Höhen neben der Baugenehmigung auch der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung. Das Aufstellen von Kränen i. S. v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i. V. m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen ebenfalls der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung.

7. DENKMALSCHUTZGESETZ

Die bei Erdarbeiten auftretenden Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bay. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, Residenzplatz 2, zu melden und müssen nach Art. 8 Abs. 2 DSchG unverändert belassen werden.

8. GROSSFLÄCHIGE BAUTEN MIT METALLVERKLEIDUNG

Großflächige Bauten mit Metallverkleidung an Dächern oder Fassaden, Bauten mit mehr als 20,00 m Höhe, Masten für Freileitungen, elektrische Anlagen und metallische Zäune sind im Rahmen einer Bauvoranfrage der Wehrbereichsverwaltung – Süd, Außenstelle München, vorzulegen.