A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Gliederungsnummer

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. BauGB, § 16 ff. BauNVO)

0,8 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(1,6) — max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ (§ 20 BauNVO)

WH — Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze der Wandhöhe
Unterer Bezugspunkt: vorhandenes Gelände an der traufseitigen Gebäudeaußenwand
Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze (§ 3 (3) BauNVO)

SD — Dachform (SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach)

0 - 35° — Maß der zulässigen Dachneigung

Firstrichtung zwingend

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

P — öffentliche Straßenverkehrsfläche
mit Flächen für den ruhenden Verkehr und Straßenbegleitgrün

Straßenbegrenzungslinie

F / R — gemeinsamer Fuß- und Radweg

5. Grünflächen und Pflanzgebote (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Flächen mit Pflanzgeboten für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Laubbaum– oder Obstbaumhochstamm zu erhalten oder ersetzen

Hecken zu erhalten oder ersetzen

Laubbaumhochstamm anzupflanzen, ohne Standortbindung

Gehölz- / Heckenpflanzungen

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1a (3) BauGB)

Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1a (3) BauGB

Erhalt bestehender Heckenstrukturen

Erhalt und Entwicklung von Gras- und Krautsäumen, Maßnahmen zur Strukturanreicherung

A — Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1a (3) und § 9 (1a) BauGB an anderer Stelle

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B. Zeichnerische Hinweise

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Böschung

Baum- und Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereichs

geplanter Wasserabgabeschacht

C. Nachrichtliche Übernahme

Fernwasserleitung (DN 350)
mit Schutzstreifen (3 m beidseits)

Gemarkungsgrenze

D. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Gewerbegebieten GE_1 und GE_2 sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig; ausgenommen sind Betriebe, die mit besonders lärmintensiven Nutzungen zur Nachtzeit verbunden sind wie z.B. Speditionsbetriebe oder sonstige Betriebe mit intensivem Ladebetrieb zur Nachtzeit, Betriebe mit lärmträchtigen Freiflächennutzungen wie Lager- und Umschlagplätze mit Nachtbetrieb.

1.2 Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind zulässig, wenn sie dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gem. § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und durch die maximale Wandhöhe baulicher Anlagen (gem. Art. 6 (23) BayBO) festgesetzt.

2.2 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Anlagen wie Lüftungsanlagen, Fotovoltaikanlagen sowie untergeordnete Bauteile überschritten werden. Die jeweilige Überschreitung ist auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken. Technische Anlagen sind von der Fassade zurückzusetzen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Bereich der festgesetzten abweichenden Bauweise nach § 22 (4) BauNVO wird eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m festgesetzt.

3.2 Die Baukörper sind senkrecht zu den Höhenlinien anzuordnen.

3.3 Haupt- und Nebengebäude sind mindestens 5 m von den zukünftigen Grundstücksgrenzen zurückzusetzen.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und Art. 91 BayBO)
Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

4.1 Einfriedungen sind als Zäune aus optisch durchlässigen Zaunelementen (z.B. Maschendrahtzäune) bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Sie sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mind. 15 cm bodennahem Freiraum, auszuführen.

4.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

4.3 Als Straßen- und Hofbeleuchtung sind sog. Natriumdampf-Niederdrucklampen NA 35 W zu verwenden.

5. Stellplätze, Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Feuerwehrumfahrten, nicht befahrbare Wegeflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen zu befestigen, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen.

6. Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Die festgesetzten Grünflächen und die Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten und zu bepflanzen. Die Nutzung der Pflanzflächen als Retentions- und Versickerungsflächen ist zulässig.

6.2 Die vorhandenen Gehölze sind wie planlich dargestellt zu erhalten, zu ergänzen und weiterzuentwickeln.

6.3 Neupflanzungen sind wie planlich dargestellt als Laubbaumreihen, Gehölzgruppe oder Hecken zur inneren Durchgrünung und zur Randeingrünung des Gebiets vorgesehen:

6.3.1 Laubbaumreihe entlang der öffentlichen Erschließungsstraße mit Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen im Abstand von ca. 12 m; die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten.

6.3.2 Für private Grundstücksflächen gilt ein generelles Pflanzgebot von mind. einem Laubbaumhochstamm pro 500 m² Grundstücksfläche. Die gem. 6.3.4 anzupflanzenden Laubbäume können angerechnet werden.

6.3.3 Zur Randeingrünung des Baugebiets sind die Flächen mit Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücksflächen auf mind. 50 % durch mind. 3-reihige Baumhecken oder Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern zu bepflanzen; die Pflanzabstände betragen 1,5 x 1,0 m in versetzter Reihe.

6.3.4 Pflanzgebote zur Überstellung der Stellplätze
Bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen.

6.3.5 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm (Baumreihe, Stellplätze, Einzelpflanzung)
Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm (in Gehölzflächen und Baumhecken)
Heister, 2 x verpflanzt, 150-175cm / 175-200 cm
Sträucher, verpflanzter Strauch 3-5 Triebe 40 -60 cm / 60-100 cm

Es sind standortgerechte, innenstadtverträgliche Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Weitere Hinweise zur Pflanzenverwendung (Artenliste), s. Anlage zur Begründung.

6.4 Die nach o.g. Festsetzungen herzustellende Begrünung ist ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

6.5 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Die vorhandene Feldhecke innerhalb des Gewerbegebiets ist wie planlich dargestellt in ihrer Struktur zu erhalten und durch die Anlage von Gras- und Krautsäumen im Übergang zu den angrenzenden Gewerbegrundstücken in ihrer Biotopfunktion zu sichern. Düngung und der Einsatz von Bioziden ist unzulässig. Die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege obliegt der Stadt Marktbreit.

7.2 Dem Bebauungsplan werden als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB Teilflächen der stadteigenen Grundstücke Flur Nr. 1921/2 (Gemarkung Marktbreit) und Flur Nr. 730 (Gemarkung Gnodstadt) mit einem anrechenbaren Flächenumgriff von ca. 2,43 ha verbindlich und dauerhaft zugeordnet.

Die vorgesehenen Maßnahmen, die voraussichtlichen Kosten, Pflanzschemata, Pflanzliste und die zeitliche Abwicklung ergibt sich aus den Maßnahmenplänen zum Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Marktbreit. Die Maßnahmenpläne Nr. 1.2 und 3.2 in der Fassung vom 25.08.2005 sind Bestandteil des Bebauungsplans.

8. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.

9. Immissionsschutz

Grundsätzlich sind Betriebsgebäude so anzuordnen, dass störträchtige Betriebsbereiche, zum Beispiel Verladestellen, Freiflächennutzungen, Maschinenhallen und Aggregate, zu umliegender Wohnnachbarschaft insbesondere zum Wochenendhausgebiet „Schwenninger" abgeschirmt werden.

E. Textliche Hinweise

1. Altlasten

Bei Erschließungsarbeiten ist auf Altlasten zu achten und im Falle eines Fundes die zuständige Behörde (Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Kitzingen, Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg) zu verständigen.

2. Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser

2.1 Niederschlagswasser ist, soweit dies nach den örtlichen Gegebenheiten ordnungsgemäß möglich ist, grundsätzlich auf den anzuschließenden Grundstücken zurückzuhalten, zu bewirtschaften, d.h. über den belebten Oberboden zu versickern bzw. in geeigneter Weise aufzufangen und zu nutzen.

2.2 Gewerbebetriebe unterliegen nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung; für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein wasserrechtliches Verfahren gem. Art. 17 BayWG erforderlich. Die zuständige Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Kitzingen.

2.3 Beim Bau und der Bemessung von Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das ATV-DVWK Merkblatt M153 zu beachten.

3. Bodendenkmale (Art. 8 (1, 2) DSchG)

Gemäß Art. 8 (1) des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Kitzingen oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Fundort ist bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu belassen, wenn die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten nicht vorher gestattet (Art. 8 (2) DSchG).

4. Fassaden- und Dachbegrünung

Die Begrünung von Fassaden und Dächern ist erwünscht.

5. Versorgungsleitungen

5.1 Versorgungsleistungen für die Stromversorgung sind im Bereich der öffentlichen Gehwege zu verlegen; andernfalls sind öffentliche Versorgungsstreifen mit einer Breite von ca. 1,0 m anzulegen.

5.2 Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,50 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen").

5.3 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien und Regelwerke zu beachten (DVGW Arbeitsblätter W 405, W 331, W 313, W 311, DIN 3221, 3222).

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Marktbreit hat in seiner Sitzung am 18.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans **Gewerbegebiet „Sachsen"** mit Grünordnungsplan und Umweltbericht beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 21.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.04.2007 mit Änderung vom 23.04.2006 hat in der Zeit vom 14.05.2007 bis 29.05.2007 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2007 mit Änderung vom 23.04.2006 hat in der Zeit vom 03.05.2007 bis 04.06.2007 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 06.08.2007 bis 06.09.2007 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.07.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.08.2007 bis 06.09.2007 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Marktbreit hat mit Beschluss des Stadtrats vom 08.10.2007 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.07.2007 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Marktbreit, den _____ _____
Hegwein 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 (3) Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Sachsen" ist damit in Kraft getreten.

Marktbreit, den _____ _____
Hegwein 1. Bürgermeister