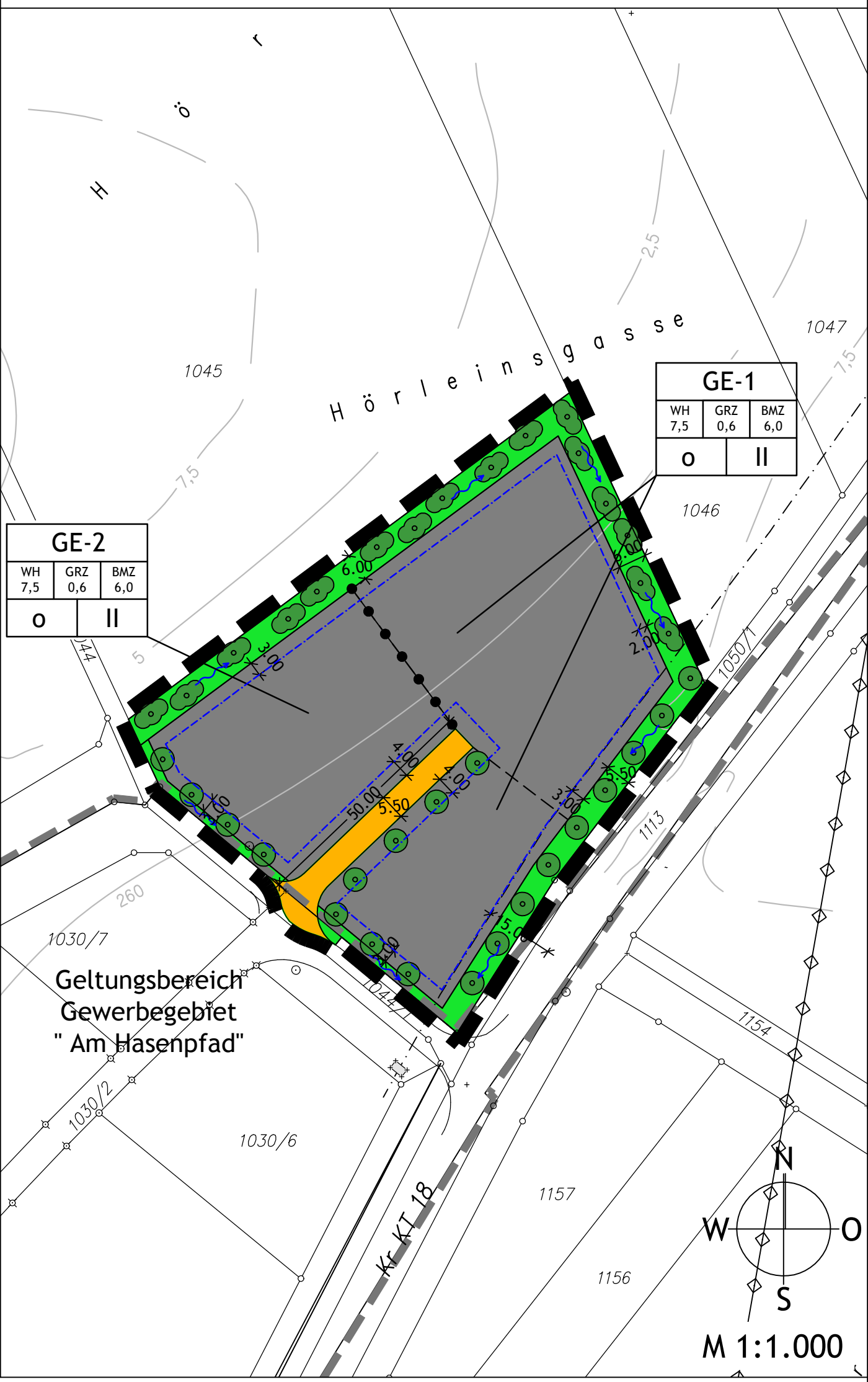




Übersichtslageplan M 1:10.000



I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

a) durch Planzeichen

- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.1 Grenze rechtskräftiger Bebauungsplan "Am Hasenpfad"
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweise
- 2.0 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 3.0 öffentliche Grünfläche
- 3.1 Graben/ Mulde
- 4.0 Straßenverkehrsfläche
- 4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.0 offene Bauweise
- 5.1 WH 7,5 max. zulässige Wandhöhe
- 5.2 GRZ 0,6 Grundflächenzahl max. zulässig = 60% der Grundstücksfläche
- 5.3 BMZ 6,0 max. zulässige Baumassenzahl
- 5.4 II Bebauung: maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- 6.0 Baugrenze
- 7.0 Anbauverbotszone Kreisstraße
- 8.0 Hauptversorgungsleitungen oberirdisch
- 9.0 Laubbaumhochstamm anzupflanzen, ohne Standortbindung
- 9.1 Heckenpflanzung, mind. 3-reihig
- 9.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 9.2.1 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB; Zuordnung einer Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs an anderer Stelle im Gemeindegebiet

b) durch Text

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung sind für das Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festgesetzt.
- 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.
- 2.3 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3 Bauweise

- 3.1 Es gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise.

- 3.2 Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt: die talseitige Wandhöhe darf maximal 7,50 m über OK natürliches Gelände betragen.

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

4 Gestaltung

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

5 Stellplätze

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

6 Versiegelung von Flächen

- Pkw- oder Lkw-Stellplätze, Feuerwehrfahrten und nicht befahrene Wege- und Erschließungsflächen sind mit versickerungsfähigen, offenporigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o.ä.), sofern die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen und eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wird.

7 Geländeveränderungen

- 7.1 Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

- 7.2 Geländeunterschiede sind auf dem jeweiligen Baugrundstück auszugleichen.

- 7.3 Bei Geländeveränderungen muss ein Mindestabstand von 2 m zur öffentlichen Grünfläche eingehalten werden. Somit darf entlang von öffentlichen Grünflächen das natürliche vorhandene Gelände auf Privatgrund auf einer Breite von 2 m in seiner Höhenlage nicht verändert werden.

8 Immissionsschutz

- 8.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00) noch nachts (22:00 - 6:00) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (6:00 - 22:00)	Nacht (22:00 - 6:00)
GE-1	67	52
GE-2	62	47

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

- 8.1.1 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

- 8.1.2 Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

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

- 9.1 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

- 9.2 Die Nutzung der öffentlichen Grünflächen als Retentions- und Versickerungsflächen in Form von Mulden und Entwässerungsgräben ist zulässig.

- 9.3 Anpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sind wie in der Planzeichnung dargestellt durch Laubbaumreihen, Gehölzgruppen oder Hecken herzustellen:
10.3.1 im Norden: strukturreiche naturnahe, mind. 3-reihige Heckenabschnitte und Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern.

- 10.3.2 im Süden entlang der Kreisstraße KT 18: geschlossene durchgängige mind. 3-reihige Hecke aus Heistern und Sträuchern und Laubbaumhochstämmen in einem regelmäßigen Abstand von ca. 10 m zueinander, zum Fahrbahnrand von 7,50 m.

- 9.4 Als Unterpflanzung sind die Pflanzflächen mit standortgerechten Mischungen anzusäen und als extensive Gras- und Krautsäume zu entwickeln.

- 9.5 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Erschließung des Baugebiets durch die Stadt Marktbreit auszuführen.

Pflanzgebote für private Grundstücksflächen

- 9.6 Die unbebauten Flächen bebauer Grundstücke sind, soweit sie nicht als Betriebs-, Erschließungs- oder Lagerflächen benötigt werden, dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Die Nutzung der Pflanzflächen als Retentions- und Versickerungsflächen ist zulässig.

- 9.7 Je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbaumhochstamm und je 100 m² eine Strauchgruppe anzupflanzen. Die gemäß 9.8 und 9.9 anzupflanzenden Laubbaumhochstämmen werden angerechnet.

- 9.8 Zum öffentlichen Straßenraum sind auf den privaten Grundstücken, wie zeichnerisch dargestellt, Laubbaumhochstämmen straßenbegleitend im Abstand von ca. 12 m anzupflanzen; die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten. Es ist möglichst eine einheitliche Baumart zu wählen (s. II. Hinweise).

- 9.9 Bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen ist je 10 Stellplätze mindestens ein Laubbaumhochstamm anzupflanzen.

- 9.10 Bei Baumbepflanzungen innerhalb befestigter Flächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelraum-bereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 6 m³ nachzuweisen (Pflanzgrube z.B. L x T x B 2m x 2m x 1m); die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Über- oder Anfahren zu schützen.

- 9.11 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.

- 9.12 An Gebäuden ist eine Wandbegrünung von mind. 25 % der Fassadenfläche vorzunehmen, wenn erforderlich mit Rankkonstruktionen aus Metall oder Holz. Die vegetationstechnischen Erfordernisse sind dabei zu berücksichtigen.

- 9.13 Als Dachbegrünung ist eine Extensivbegrünung zu wählen.

Pflanzenverwendung

- 9.14 Es sind standortgerechte, siedlungsverträgliche Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumsorten und standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Weitere Hinweise zur Pflanzenverwendung s. Artenliste unter II. b Punkt 7.

- 9.15 Als Mindestqualitäten werden festgesetzt:
Laubbaum: H 3xv, StU 18-20 cm (Baumreihe, Stellplätze, Einzelpflanzung, Straßenraum)
Laubbaum: H 3xv, StU 14-16 cm (in Baum- und Gehölzgruppen, Gehölzflächen)
Obstbaum: Höchststamm, Stammumfang 10-12 cm
Heister: 2 x verpflanzt, 150-175 cm / 175-200 cm
Sträucher, verplanter Strauch 3-5 Triebe 40-60 cm / 60-100 cm
Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

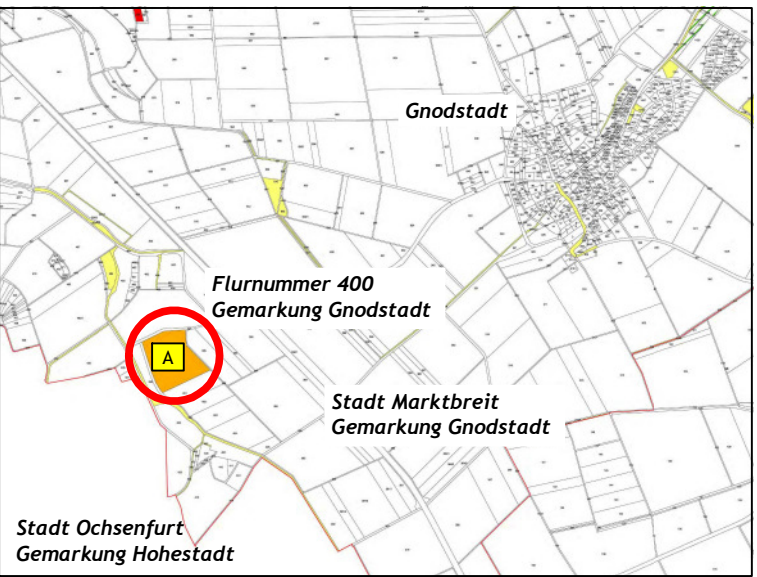
- 9.16 Die Pflanzabstände für Sträucher und Heister betragen 1,5 x 1,0 m in versetzter Reihe.

- 9.17 Die nach o.g. Festsetzungen herzustellende Bepflanzung ist fachgerecht im Wuchs zu fördern, zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

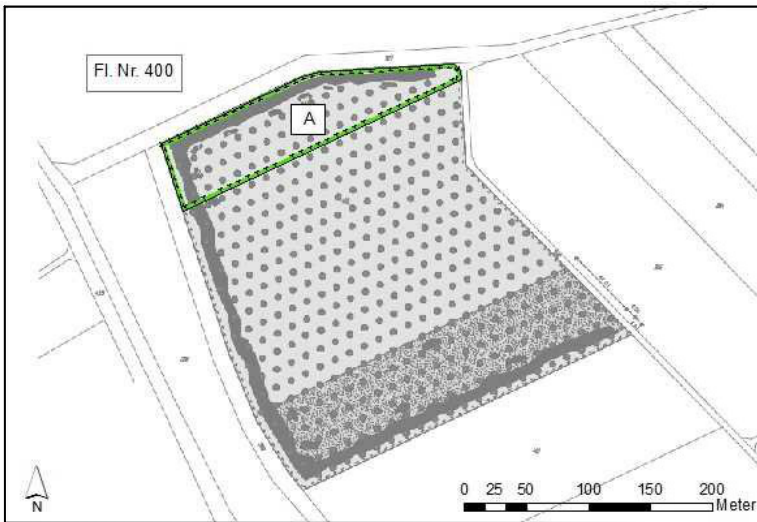
- 9.18 Die Sichtdreiecke sind von Pflanzungen, Einfriedungen, Ablagerungen und Bebauung mit einer Höhe ab 80 cm über Fahrbahnhöhe freizuhalten.

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

- 10.1 Dem Bebauungsplan wird als Fläche und Maßnahme zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB eine stadteigene Teilfläche aus dem Ökokoito/ Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Marktbreit außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet.



FlurNr. 400, Gemarkung Gnodtstadt
Flächengröße: 4,43 ha
davon anrechenbar: 2,215 ha
zugeordnete Teilfläche: 0,68 ha
davon anrechenbar: 0,34 ha



- 10.2 Das Entwicklungsziel, die voraussichtlichen Kosten, Pflanzschemata und Pflanzliste ergeben sich aus dem Maßnahmenplan zum Ausgleichsflächenkonzept/ Ökokoito der Stadt Marktbreit vom 25.08.2005.
- Nutzungsextensivierung und Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz im Bereich der Obstbaumbestände
- ergänzende Heckenpflanzungen in den Randbereichen
- Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen
- Extensive Pflege durch Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
Der Maßnahmenplan Blatt 3.3 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

- 10.3 Die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Beginn der tiefbautechnischen Erschließungsmaßnahmen umzusetzen.

- 10.4 Die Verwendung von Düngemitteln und Bioziden auf den Ausgleichsflächen ist unzulässig.

- 10.5 Die Einfriedung der Ausgleichsflächen ist unzulässig.

- 10.6 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege der Ausgleichsflächen obliegt der Stadt Marktbreit.

- 10.7 Maßnahmen zum Artenschutz
Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind
- bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke, Baufeldfreimachung, Baustelleneinrichtung, Zurückschneiden und Entfernen von Einzelbäumen, Erschließung nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der dort potenziell vorkommenden Brutvögel d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig oder wenn die Belegung von Nistplätzen durch bodenbrütende Vogelarten ausgeschlossen werden kann
- bau- und anlagebedingt benötigte Flächen nach der Ernte bis zum Baubeginn von Vegetation freizuhalten (Schwarzbrache, kein Bewuchs)
- insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.

II. Hinweise

a) durch Planzeichen

- 1 vorhandene Grundstücksgrenzen
- 2 geplante Grundstücksgrenzen
- 3 4699 Flurstücksnummer
- 4 Maßangabe in Meter
- 5 Höhenlinie

b) durch Text

- 1 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).
- 2 Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).
- 3 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- 4 Anbauverbotszone an der Kr KT 18 (nachrichtliche Übernahme):
- Es gilt eine Anbauverbotszone von 15,00 m (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand)
- Diese Zone ist von jeglichen Bebauungen freizuhalten
- Es besteht ein Zu- und Ausfahrtsverbot von bzw. zur Kreisstraße (tür- und torlose Einfriedungen)
- 5 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. §§ 12ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen ebenfalls der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung.
- 6 Großflächige Bauten mit Metallverkleidungen an Dächern oder Fassaden, Bauten mit mehr als 20 m Höhe, Masten für Freileitungen, elektrische Anlagen und metallische Zäune sind im Rahmen einer Bauvoranfrage der Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München vorzulegen.

- 7 Für die Bepflanzung im gesamten Geltungsbereich wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

- 7.1 Großkronige Laubbäume
Spitzahorn
Esche
Silberlinde
Vogelkirsche
Speierling
Robkastanie
Acer platanoides
Fraxinus i.S.
Tilia tomentosa 'Brabant'
Prunus avium
Sorbus domestica
Aesculus i.S.
- 7.2 Kleinkronige Laubbäume
Hainbuche
Eberesche
Zierapfel
Zierkirschen
Wildobstbäume
Carpinus betulus, i.S.
Sorbus aucuparia
Malus i.S.
Prunus i. S.
- 7.3 Sträucher
Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Liguster
Schlehe
Faulbaum
Kreuzdorn
Hundsrose
Feldrose
Bibernellrose
Weinrose
Wolliger Schneeball
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rhamnus cartartica
Rosa canina
Rosa arvensis
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Viburnum lantana

- 7.4 Obstsorten:
Kaiser Wilhelm, Jakob Fischer, Lohrer Rambour, Landsberger, Renette, Rote Sternrenette, Goldparmäne, Schöner aus Boskoop
Birnsorten:
Gräfin von Paris, Gellerts Butterbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen:
Walnuss
Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

- 7.5 Fassadenbegrünung: Kletterpflanzen (Wilder Wein, Efeu) oder Kletterpflanzen

- 7.6 Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie bspw. die FL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ oder „FL-Dachbegrünungsrichtlinie“ sind zu beachten.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Marktbreit hat in seiner Sitzung am 18.02.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Hasenpfad II" aufzustellen.
Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 19.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.02.2013 hat vom 03.04.2013 bis zum 03.05.2013 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.02.2013 hat vom 03.04.2013 bis zum 03.05.2013 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.06.2013 mit Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 22.07.2013 bis zum 22.08.2013 beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.06.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.07.2013 bis zum 22.08.2013 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.06.2014 mit Begründung und Umweltbericht wurde in der Zeit vom 20.10.2014 bis zum 20.11.2014 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Marktbreit hat mit Beschluss des Stadtrats vom 09.02.2014 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.08.2014 als Satzung beschlossen.

ausgefertigt:
Marktbreit, den
Hegwein 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 (3) Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu Jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Marktbreit, Marktstraße 4, 97340 Marktbreit während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolge wurde hingewiesen (§ 44 (5), § 214 und § 215 (2) BauGB).

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Hasenpfad II" ist damit in Kraft getreten.

Marktbreit, den
Hegwein 1. Bürgermeister

Marktbreit, den
Hegwein 1. Bürgermeister

Marktbreit, den
Hegwein 1. Bürgermeister

Marktbreit, den
Hegwein 1. Bürgermeister

Marktbreit, den
Hegwein 1. Bürgermeister

Marktbreit, den
Hegwein 1. Bürgermeister

Marktbreit, den
Hegwein 1. Bürgermeister

Marktbreit, den
Hegwein 1. Bürgermeister

Marktbreit, den
Hegwein 1. Bürgermeister

Marktbreit, den
Hegwein 1. Bürgermeister