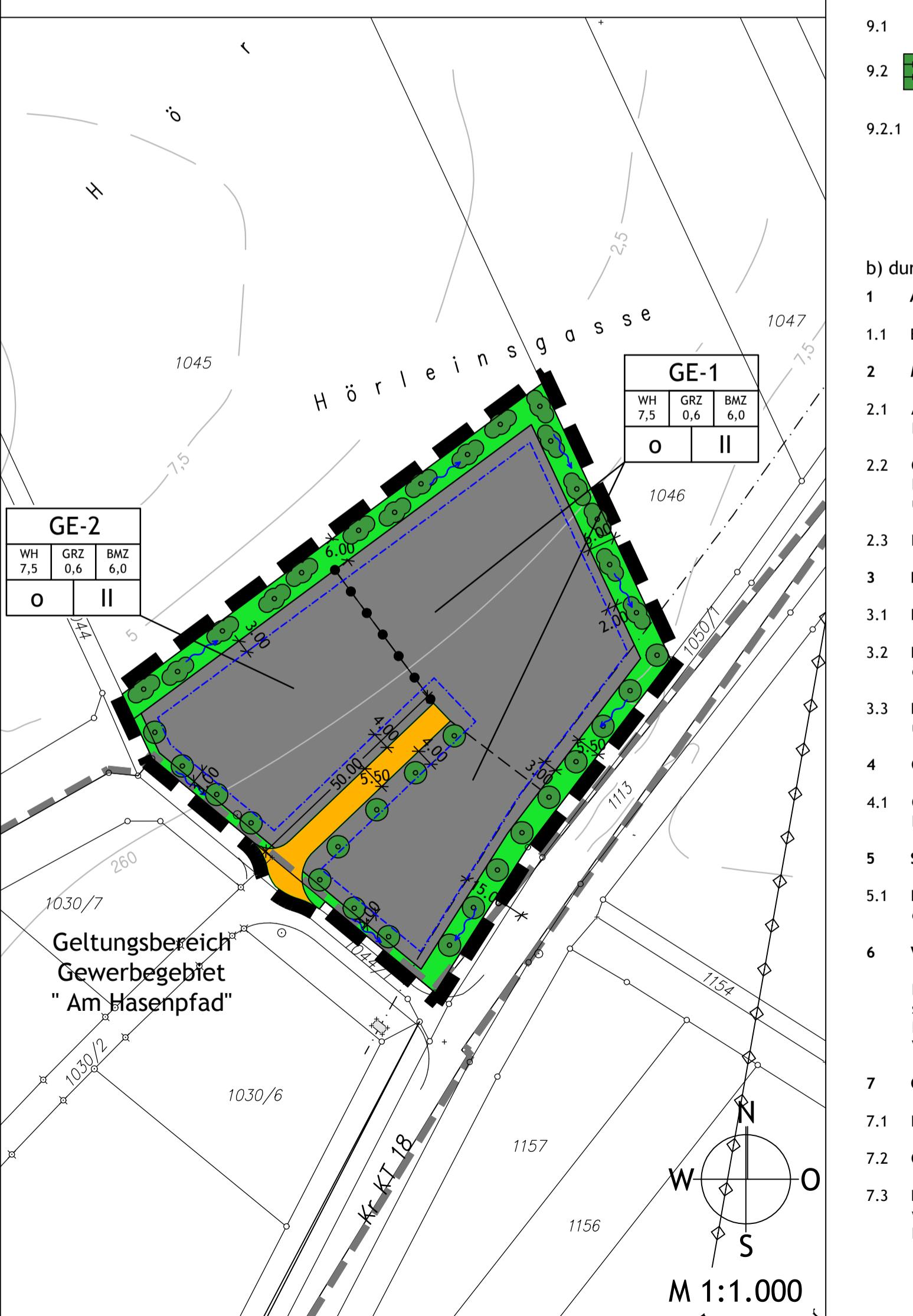


Übersichtslageplan M 1:10.000



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

A 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 tatsächliche 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, Feuerwehrumfahrten 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 Geländeänderungen

7.1 Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

7.2 Geländeunterschiede sind auf dem jeweiligen Baugrundstück auszugleichen.

7.3 Bei Geländeänderungen 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 Beurteilungspiegel den Immissionswert an den möglichen Immissionsorten um mindestens 15dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

8.1.2 Bei der Neuerichtung 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 frezuhalten, 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 oderhecken herzustellen:

10.3.1 im Norden: strukturelle naturnahe, mind. 3-reihige Heckennabschnitte 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 Laubbaumhochstämme in einem regelmäßigen Abstand von ca. 10 m zueinander, zum Fahrharrand 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 unbaueten Flächen bebauter 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 unbaueter Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbaumhochstamm und je 100 m² eine Strauchgruppe anzupflanzen. Die gemäß 9.8 und 9.9 anzupflanzenden Laubbaumhochstämme werden angerechnet.

9.8 Zum öffentlichen Straßenraum sind auf den privaten Grundstücken, wie zeichnerisch dargestellt, Laubbaumhochstämme 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. Hinweis).

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

9.10 Bei Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelraumbereich 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 Anfahrten 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 standortgerechte 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, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm

Heister, 2 x verplant, 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.

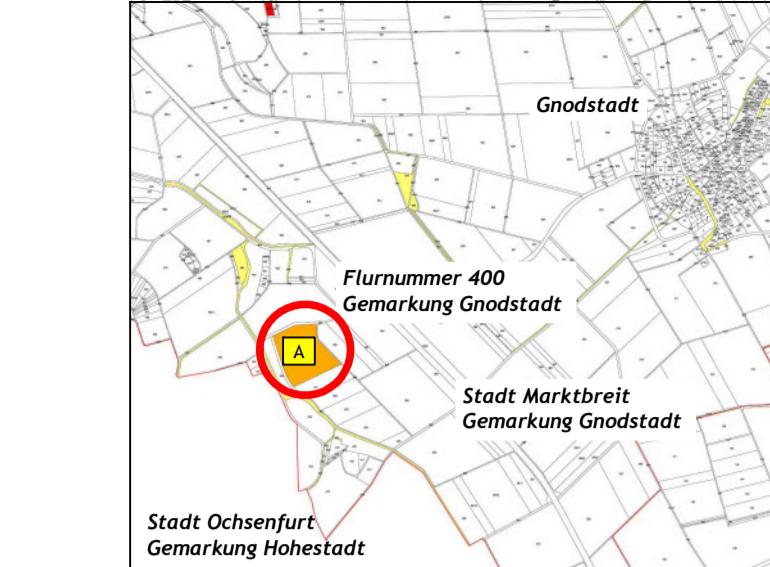
9.16 Die Pflanzabstände für Sträucher und Heister betragen 1,5 x 1,0 m in versetter Reihe.

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 Fahrharröhne 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 o. a. stadtbezogene Teilfläche aus dem Ökokonto/Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Marktbreit außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet.



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

7.1 Großkronige Laubbäume
Spitzahorn
Esche
Silberlinde
Vogelkirsche
Speierling
Röbkastanie

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

7.3 Sträucher
Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Ligustrum
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 carthartica
Rosa canina
Rosa arvensis
Rosa pimpinellifolia
Rosa rugosa
Viburnum lantana

7.4 Obstsorten
Apfelsorten:
Kaiser Wilhelm, Jakob Fischer, Lohrer Rambour, Landsberger, Renette, Rote Birnsorten:
Grafen von Paris, Gellerts Butterbirne, Stuttgart Geishirtle
Walnuss

Zwetschgen:
Böhler Frühwetschge, Hauszwetschge

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

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

10.2 Das Entwicklungsziel, die voraussichtlichen Kosten, Pflanzschemata und Pflanzliste ergeben sich aus dem Maßnahmenplan zum Ausgleichsflächenkonzept Ökokonto der Stadt Marktbreit vom 25.08.2005.

- Nutzungsextentivierung und Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz im Bereich der Obstbaumbestände

- ergänzende Heckenpflanzungen in den Randbereichen

- Anlage von Lesesteine- und Totholzhäufen

- extensive Pflege durch Mahd mit Abfuhr des Mähgutes

Der Maßnahmenplan Blatt 3.3 ist Bestandteil des Bebauungsplans.