

A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
----	----------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 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) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o	offene Bauweise
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
SD	Dachform (SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach)
0 - 35°	Maß der zulässigen Dachneigung

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

	öffentliche Grünfläche
	Laub- oder Obstbauhochstamm zu erhalten oder zu ersetzen
	Gehölzbestand, Hecke zu erhalten oder ersetzen
	Laubbaumhochstamm anzupflanzen, ohne Standortbindung

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
--	--

B. Zeichnerische Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Zusammenlegung der Grundstücke geplant
	Gebäudebestand
	vorhandener Graben, temporär wasserführend

C. Nachrichtliche Übernahme

	Überschwemmungsgebiet des Mains, amtlich festgesetzt
	Hauptversorgungsleitung, unterirdisch Strom / Gas / Telefon
	angrenzendes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (verbindlicher Flächennutzungsplan i.d. Fassung v. 18.07.2006)
	angrenzendes Mischgebiet (§ 6 BauNVO) (verbindlicher Flächennutzungsplan i.d. Fassung v. 18.07.2006)

D. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO; 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 Nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen sind Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, 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 maximal zulässige Wandhöhe baulicher Anlagen 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. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und Art. 81 BayBO) Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

3.1 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.
3.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
4. Stellplätze, Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Feuerwehrumfahrungen, Stellplätze und nicht befahrbare Wege- und Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen zu befestigen, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen.
5. Grünflächen und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Die festgesetzten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten und zu bepflanzen. Die Nutzung der unbebaubaren Grundstücksflächen als Retentions- und Versickerungsflächen ist zulässig.
5.2 Die vorhandenen Gehölze sind wie planlich dargestellt zu erhalten, zu ergänzen und weiterzuentwickeln.
5.3 Neupflanzungen sind wie planlich dargestellt als Laubbaumreihe entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen mit einem Abstand von max. 20 m auf Privatgrund anzupflanzen; die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten.
5.4 Pflanzgebote zur Überstellung der Stellplätze

Bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen ist je angefangenen 6 Stellplatzeinheiten mindestens 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen.

5.5 Für private Grundstücksflächen gilt ein generelles Pflanzgebot von mind. einem Laubbaumhochstamm pro 500 m² Grundstücksfläche. Die gem. 5.3 und 5.4 anzupflanzenden Laubbäume werden angerechnet.
5.6 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, s. Artenliste im Anhang zur Begründung.

5.7 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. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Mischsystem.
7. Immissionsschutz

Grundsätzlich sind Betriebsgebäude so anzuordnen, dass störträchtige Betriebsbereiche, zum Beispiel Verladestellen, Freiflächennutzungen, Maschinenhallen und Aggregate, zu umliegender Wohnnachbarschaft im östlich angrenzenden Mischgebiet abgeschirmt werden.
- E. Textliche Hinweise

1. Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser

1.1 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. Überläufe sind an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen oder in den vorhandenen Graben einzuleiten, sofern eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt wird.
1.2 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.
1.3 Beim Bau und der Bemessung von Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das ATV-DWK Merkblatt M153 zu beachten.

2. Fassaden- und Dachbegrünung

Die Begrünung von Fassaden und Dächern ist erwünscht.

3. Versorgungsleitungen

3.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,50 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).
3.2 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).

4. 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).

5. Bestandsschutz

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtete bauliche Anlagen bleiben von den Festsetzungen unberührt. Bei Neu-, Aus- oder Anbauten bzw. Nutzungsänderungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich anzuwenden.