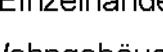


Zeichnerische Festsetzungen

gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO



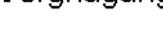
Geltungsbereich Bebauungsplan



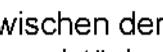
Gewerbegebiet



a abweichende Bauweise



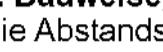
0,8 Grundflächenzahl GRZ



1,6 Geschossflächenzahl GFZ



DN 0-35° Dachneigung in Grad



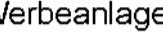
Zulässige Dachformen: Flachdach, Pultdach, Satteldach



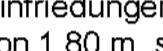
WH_{max} 10 m maximal zulässige Wandhöhe in Meter



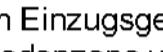
FH_{max} 15 m maximal zulässige Firsthöhe in Meter



Baugrenze



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



öffentlicher Fußweg



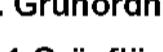
Versorgungsfläche: Trafostation



öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung



Stadtbegründergrün



Pflanzgebiet Baum ohne Standortbindung

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Art der baul. Nutzung

Festgesetzt wird Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO (Bezüge zur BauNVO beziehen sich im Folgenden grundsätzlich auf die BauNVO 1990). Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Wohngebäude für Betriebsinhaber, Aufsichts- oder Bevollmächtigten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaß untergeordnet sind. Separate Wohngebäude sind unzulässig.

Folgende gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten (insb. Spiel- und Wettkuros)

(Verwendung in Ausgleichsflächen aus verbindlichem Herkunftsgebiet: Süddeutsches Hügel- und Bergland, Frankische Platten und Mittelfränkisches Becken)

2. Maß der baul. Nutzung

Die maximal zulässige Höhe i. S. d. Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und 2 BayBO bezieht sich auf das Maß zwischen der Höhe der angrenzenden Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem oberen Wendabschluss.

Die maximal zulässige Firsthöhe bezieht sich auf das Maß zwischen der Höhe der angrenzenden Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem Dachfirst.

3. Bauweise, Baugrenzen

Die Abstandsangaben nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Für das Gewerbegebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt: zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, die Baukörperlänge darf 50 m überschreiten.

4. Gestaltungsfestsetzungen

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer (FD), Pultdächer (PD) und Satteldächer (SD) zulässig mit einer maximalen Dachneigung DN von 35°.

Wände und Dächer sind in gedeckten Farben auszuführen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Photovoltaikanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren, aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

Einfriedungen als Zäune sind aus optisch durchlässigen Zaunelementen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m, sockellos, für Kleintiere durchlässig mit mind. 15 cm bodennahem Freiraum auszuführen.

Anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser von verschmutzten Flächen darf aufgrund der Lage im Einzugsgebiet der Wassergewinnung Marktsteft (ZV-FW) nicht unbehandelt über die belebte Bodenzone versickern werden. Aufgrund des grundwassersensiblen Bereiches dürfen Straßen, Wege, Zufahrten und Plätze mit Kfz-Verkehr nicht wasserundurchlässig gestaltet werden.

5. Immissionschutz

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schadstoffemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{Ex} gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ nicht überschreiten:

Fläche

L_{Ex} tags

06:00 - 22:00 Uhr

L_{Ex} nachts

22:00 - 06:00 Uhr

GE

65 dB(A)

45 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

6. Grünordnung

6.1 Grünflächen

6.1.1 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Marktbreiter Straße sind auf öffentlicher Fläche 14 hochstammige Bäume I / II.

Wuchsordnung mit Mindestqualität H, 3 x verschult, STU 16-18 cm gem. Artikeln zu pflanzen.

6.1.2 Private Grünflächen

Auf privaten Grundstücken ist je 750 m² Grundstücksfläche ein hochstammiger Baum I / II.

Wuchsordnung nach Standortbindung mit Bindung nach Arten gemäß Auswahlliste mit einer Mindestqualität H, 3 x verschult, STU 16-18 cm anzupflanzen.

Je 5 angelegten Stellplätzen ist zudem ein hochstammiger Baum II / III.

Wuchsordnung, ohne Standortbindung mit Bindung nach Arten gemäß Auswahlliste mit Mindestqualität H, 3 x verschult, STU 16-18 cm anzupflanzen.

Je 1 000 m² Grundstücksfläche sind 30 Sträucher ohne Standortbindung, mit Bindung nach Arten gemäß Auswahlliste mit Mindestqualität 2 x verplant, 60-100 cm anzupflanzen.

6.1.3 Auswahlliste Gehölze

Hochstammige Bäume

(S) Verwendung als Straßenbaum im öffentlichen Straßenraum auch in ähnlichen, stadtökologischer Arten und Sorten

(+) Pflanzen mit attraktiven, giftigen Früchten nicht in / an Kinderspielflächen verwenden

6.1.4 bestehende Flurstücknummern

40 Hausnummer

Boden Denkmal

Überschwemmungsgebiet HQ100

Überschwemmungsgebiet HQ_{exclm}

20 m Bauverbotszone und 40 m Baubeschränkungszone der St 2271

Sichtdreieck

Zeichnerische Hinweise

Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Gemarkungsgrenze

Bestehendes Gebäude

Bestehende Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgröße

Bemaßung

bestehende Flurstücknummer

40 Hausnummer

Boden Denkmal

Überschwemmungsgebiet HQ100

Überschwemmungsgebiet HQ_{exclm}

20 m Bauverbotszone und 40 m Baubeschränkungszone der St 2271

Sichtdreieck

Textliche Hinweise

1. Lärmschutz

Im Innern von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Betriebswohnungen, Büros, ...)

sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlichen rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm sicherzustellen (z. B. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“).

2. Wasser-Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung sollte im Trennsystem erfolgen und Regenwasser nach Reinigung dem Baggersee / Main zufließen.

Die Stadt Marktsteft baut und betreibt ein zentrales Regenwasserklärwerk, für Regenwasser mit mittlerem Verschmutzungsgrad das entsprechend dem Merkblatt ATW-DVWK-M 153, Tabelle 3, Flächentyp F4 und F5 ausgelegt ist.

Betriebe mit einem stärker verschmutzten Regenwasseranfall müssen auf eigene Kosten eine entsprechende mit der Wasserrechtsbehörde festzulegende Behandlungsanlage planen und bauen / betreiben.

Auf allen befestigten und unbefestigten Flächen die in den Regenwasserkanal entwässern ist der Umgang mit oder die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie Autowaschen oder reinigen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten verboten (Abwassersatzung).

Im Bereich der geplanten Gewerbeblöcken östlich der Marktbreiter Straße wird der vorhandene Boden in Folge eines Abbaus von Sand und Kies ausgetauscht.

10. Brandschutz

Auf die maximal zulässige Gebäudehöhe für den Nachweis des ersten und zweiten Flucht- und Rettungswegs nach Art. 31 Abs. 3 BayBO wird hingewiesen. Hier ist im Einzelfall die zuständige Feuerwehr im Rahmen der Baunachweisführung (Brandschutznachweis) auf Leistungsfähigkeit und Ausrüstungsumfang zu bewerten.

11. Abfallentsorgung

Grundstücke auf denen regelmäßig Abfälle anfallen sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind durch den Grundstückseigentümer geeignete Einrichtungen bzw. Flächen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallentsammlerbehälter auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen.

12. Böden

Sollten bei den Bauten altherwöhlige Relikte angetroffen werden, sind diese bei der Bauausführung zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern ist zu verständigen.

Sollten Altlasten oder Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinreichend das Wirkungsgebiet des Boden- und Gewässer Schutzgesetzes zu untersuchen mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BGBG zu untersuchen, und ggfs. zu sanieren.

13. Gewerbegebiete

Bei Gewerbegebieten kann der Baggersee / Main als Regenwasser- und Abwasserkanal genutzt werden.

Die Befüllung des Baggersees ist untersagt.

14. Städtebauliche Maßnahmen

Die Befüllung des Baggersees ist untersagt.

15. Städtebauliche Maßnahmen

Die Befüllung des Baggersees ist untersagt.

16. Städtebauliche Maßnahmen

Die Befüllung des Baggersees ist untersagt.

17. Städtebauliche Maßnahmen

Die Befüllung des Baggersees ist untersagt.

18. Städtebauliche Maßnahmen

Die Befüllung des Baggersees ist untersagt.