

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**  
**'GEWERBEGEBIET - KAPPELNFELD'**

**GEMEINDE MARTINSHEIM**

**GEMARKUNG ENHEIM**

**LANDKREIS KITZINGEN**

**STAND 25. MÄRZ 2011**



**P R O F. D R.**  
**KLÄRLE**  
INGENIEURBÜRO

## 1 Rechtsgrundlagen

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)          | In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) |
| 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung v. 23.01.1990 (BGBl. S.132) mit den jeweils gültigen Änderungen.  |
| 1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV) | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) mit den jeweils gültigen Änderungen.  |
| 1.4 Bayerische Bauordnung (BayBO)  | In der Fassung v. 04.08.1997 (GVBl. S. 433) mit den jeweils gültigen Änderungen.   |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- |  |   |
|--|---|
| 2.1 Art der baulichen Nutzung<br>§ 9(1)1 BauGB<br>§1 und §8 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan<br><br>GE = Gewerbegebiet<br><br>In Anwendung von § 1 Abs.5 BauNVO sind die Nutzungen nach § 8 Abs.2 Nr. 2-4 BauNVO nicht zugelassen.  |
|  | In Anwendung von § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 8 Abs.3 BauNVO nicht zugelassen.   |
| 2.2 Maß der baulichen Nutzung<br>§ 9(1)1 BauGB<br>§§ 16-21a BauNVO |   |
| 2.2.1 Grundflächenzahl<br>§ 16(2)1 BauNVO<br>§ 19 BauNVO           | Im gesamten Plangebiet 0,8.<br><br>Siehe Eintragung im Lageplan<br><br>Die Angabe ist eine Höchstgrenze.  |
| 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen<br>§ 16(2)4 BauNVO<br>§ 18 BauNVO     | Siehe Eintragungen im Lageplan.<br><br>H ist das Mittel der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe ü. NN (siehe Höhenlinien des zeichnerischen Teils). Von der Festsetzung kann maximal um ± 0,5m abgewichen werden.<br><br>Die Firsthöhen beziehen sich auf die geplante Geländeoberfläche. Bei Pultdächern entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt am Dach des Hauptgebäudes. |
| 2.3 Bauweise<br>§ 9(1)2 BauGB<br>§ 22 BauNVO                       | Abweichende Bauweise nach §22 Abs.4 BauNVO:<br><br>Die Gebäude und Anlagen sind im Sinne der offenen Bauweise bis zu einer Gesamtlänge von 100m innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.   |
| 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche<br>§ 23 BauNVO                   | Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.  |

- |   |   |
|---|---|
| 2.5      Nebenanlagen<br>§ 9 (1)4 BauGB<br>§ 12 BauNVO<br>§ 14 BauNVO             | Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.<br>Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang des Flurstücks 105 zulässig.  |
| 2.6      Beleuchtung  | Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.   |
| 2.7      Grünflächen<br>§ 9 (1)15 BauGB   | Siehe Eintragungen im Lageplan<br>Der dargestellte Grünstreifen kann als Pufferstreifen zur offenen Landschaft fungieren.   |
| 2.7.1    Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen<br>§ 9(1)10,20 BauGB | Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.   |
| 2.7.2    Pflanzgebot<br>§ 9 (1)25a BauGB  | Siehe Eintragung im Lageplan<br>Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen einheimischen Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen. Hierfür eignen sich besonders die pflegearmen Wildobstsorten Speierling, Elsbeere, Wildbirne und Wildapfel |
| 2.8      Ordnungswidrigkeiten<br>§ 213 BauGB                                      | Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.  |

### 3 Hinweise

- |  |   |
|--|---|
| 3.1 Bodenschutz  | Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).   |
| 3.2 Kulturdenkmale   | Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.   |
| 3.3 Bodendenkmale  | Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Bei einer weiteren Bebauung des Plangebiets sind in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege die im Erläuterungsbericht beschriebenen Nebenbestimmungen zu beachten. |
| 3.4 Baubeginn  | Aus Gründen des Artenschutzes sind sämtliche neue Vorhaben und Maßnahmen im Baugebiet nur außerhalb der Hauptbrutzeit von Juli bis März zu beginnen. Anschließend sind diese zügig fortzuführen.  |
| 3.5 Brandschutz  | Die Brandschutzanforderungen des Art. 15 BayBO sind zu erfüllen.  |
| 3.6 Altlasten  | Werden im Plangebiet Altablagerungen, bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien angetroffen, so sind diese von unbelastetem Material zu trennen. Dem Landratsamt ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu berichten.  |
| 3.7 Niederschlagswasser  | Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben.   |
| 3.8 Erneuerbare Energien                                       | Aus Gründen der Umweltvorsorge, sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.  |
| 3.9 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG | Hinsichtlich der Biotoptbewertung und dem Umweltbericht mit Eingriffsregelung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Der Umweltbericht erfolgt nach dem Bayerischen Leitfäden 'Zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung' und 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'.   |
| 3.10 Planunterlagen  | Der Lageplan im M 1: 1.000 wurde auf Basis der Digitalen Flurkarte, Stand Ende 2007, durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Klärle in Weikersheim erstellt.  |
| 3.11 Bestandteile des Bebauungsplanes                          | Der Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Kappelfeld' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen und dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen.  |

Ausgefertigt

Martinsheim, den

Bürgermeister Hopf