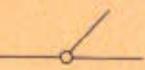


# 1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB Art. 91 BayBO

## a) durch Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches



GE

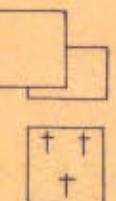
0,6

Grundflächenzahl - GRZ - max. zulässig

834

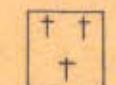
8,0

Baumassenzahl - BMZ - max. zulässig



WH 7,0

Wandhöhe 7,0 m max. zulässig



Baugrenze

GE | WH 7,0  
0,6 | 8,0

Private Grünfläche mit Pflanzgebot

Füllschema

5,00

Maßangabe in Meter z.B. 5,00 m

## b) durch Text

**Höheneinstellung der Gebäude:** Die Wandhöhe darf max. 7,0 m über natürlichem Gelände liegen. Die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO

**Dachform und Dachneigung:** Zulässig sind Flachdächer und Satteldächer bis max. 32 ° Neigung. Bei Hallenbreiten über 12 m sind Dachneigungen nur bis max. 22 ° zulässig. Scheddächer unterliegen diesen Festsetzungen nicht.

**Gelände-veränderungen:** Geländeveränderungen sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung und der Nutzung der Gebäude erforderlich sind. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,25 m zulässig.

Zu den öffentlichen Umgrenzungsflächen hin haben Böschungen eine Neigung  $\leq 1:2$  aufzuweisen.

**Grünordnung:** Das gesamte Betriebsgelände (Umgriff des Bebauungsplanes) erhält eine Randeingrünung. Hierbei ist nicht nur der auf der Westseite festgesetzte private Grünstreifen zu bepflanzen, sondern auch die nicht überbaubare Fläche am östlichen und nordöstlichen Bebauungsplanrand. Die Bepflanzung soll aus linearen Strauchanpflanzungen, unterbrochen mit Obstbäumen und andern heimischen Laubbäumen, bestehen, um eine strukturreiche Einbindung in die Umgebung zu erreichen.

Weiterhin ist auf den nicht überbauten Flächen des Grundstückes mind. pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten; ferner sind pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche heimische Büsche und Sträucher in kleinen Gruppen zu pflanzen und zu erhalten. Fremdländische Pflanzen und Nadelgehölze sind als Abgrenzung zur Landschaft nicht zulässig.

Zulässig für die Bepflanzung sind:

Winterlinde, Spitzahorn, Stieleiche, Walnuß, Obstbäume, Vogelkirsche, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, wolliger Schneeball, Hartriegel, Liguster, Weißdorn, Salweide, Schlehe, Hundsrose.

## II. Hinweise

### a) durch Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

bestehende Gebäude

Friedhof

Füllschema

### b) durch Text

**Fassaden-gestaltung:** Die Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden. Die gewählte Art und Farbe sowie die Dacheindeckung ist im Baugesuch nachzuweisen.

**Bepflanzung:** Die Anpflanzungen gem. Festsetzungen sind innerhalb 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen. Die Bepflanzung ist im Bauantrag darzustellen.

**Gelände-veränderungen:**

Vorgesehene Auffüllungen bzw. Abgrabungen sind im Baugesuch darzustellen.

**Bodendenkmäler:**

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8.1 (Bayer. Denkmalschutzgesetz) ist unverzüglich das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, zu verständigen und gem. Art. 8.2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

**Schallschutz:**

Der durch die Bahnlinie verursachte Verkehrslärm liegt über den Orientierungswerten gem. Beiblatt zu DIN 18005 Teil 1 (GE-Gebiete tags/nachts 65/55 dB (A). Es werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich die an jedem Bauobjekt gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) nachzuweisen sind.

**Niederschlagswasser/Wasserrecht:**

Für die Ableitung des Niederschlagswassers von Dach- und befest. Hofflächen ist zusammen mit dem Bauantrag ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen, in dem die schadlose Ableitung des Wassers über einen vorgeschalteten Tümpel auf den Baugrundstück in den Steinbach nachgewiesen wird.

**Unzulässige Anlagen:**

provisorische Gebäude o.ä.  
Stacheldrahtzäunung  
Zaunhöhen über 1,75 m