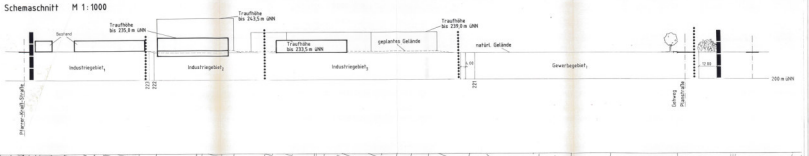
Schemaschnitt M 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gem. Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO. der Bek. vom 26.10.1982 GVBl. S. 903) in der ab 1. 8. 1995 in Kraft getretenen Fassung, (GO. der Bek. vom 08/12/1986 GVBl. S. 1039).

II Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches vom 08/12/1986 (BGBl. I S. 2253) der Rechtsbereinigungsverordnung (RV) der Bek. vom 23/01/1990 (BGBl. I S. 132) sowie Art. 91, Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 08/08/1990 (GVBl. S. 349) der Bek. vom 08/08/1990 (GVBl. S. 1) zuletzt durch Gesetz vom 08/08/1990 (GVBl. S. 274) und BayBO) vom 08/08/1990 (GVBl. S. 1) zuletzt durch Gesetz vom 08/08/1990 (GVBl. S. 274) und der Planungsrichtlinien für die Baudurchführung.

III Verbindliche Festsetzungen und Hinweise

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, bzw. Schallemissionskontingente

2.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung
B) Zahl der Vollgeschosse
C) Grundflächenzahl GRZ
D) Geschossflächenzahl GFZ
Bauweisenzeichen BPC
E) Dachform
F) Traufhöhe

4.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB §§ 1-11 und 16-19 BauNVO)

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

GI_1 Industriegebiet ohne Einschränkungen für Gebäude mit Flachdach, max. Traufhöhe 235,00 m üNN.

GI_2 Industriegebiet ohne Einschränkungen für Gebäude mit Flachdach, max. Traufhöhe 235,00 m üNN.

GI_3 Industriegebiet ohne Einschränkungen für Gebäude mit Flachdach, max. Traufhöhe 235,00 m üNN.

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE_1 Gewerbegebiet zur Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden. Für diesen Bereich ist eine V-geschossige, offene Bauweise mit Flachdach erlaubt.

GE_2 Gewerbegebiet zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ohne besondere Einschränkungen. In diesem Planungsteil ist eine 3-geschossige, offene Bauweise mit Flachdach erlaubt.

0,8 Grundflächenzahl

(2,4) Geschoßflächenzahl

30 Bauweisenzeichen

II/III/IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

4.0 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

FD Flachdach
Ausnahmen für architektonisch vertretbare Dachformen sind zulässig

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen mit Haltungsbahn
Fahrverkehr und Fußgängern

Schienenanlage
Die eingetragenen Schienenanlagen sind von jeder schienenbedingten Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Gleisachsbereich

Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten

6.0 Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 und § 23 BauNVO)

Baugrenze

Grundstücksgrenzen vorhanden

7.0 Vorhandene Gebäude

Wirtschaftsgebäude

Wohngebäude

8.0 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Abs.6 und § 9 Abs.1 und Nr. 13 BauGB)

Abwasserleitungen vorhanden

Abwasserleitungen geplant

Wasserleitungen vorhanden

Wasserleitungen geplant

Hochspannungsleitung vorhanden, oberirdisch

Hochspannungsleitung geplant, unterirdisch

Abbruch von Hochspannungsleitung oberirdisch

Ständige Höhen-, Niederspannungen- und Fernmeldeleitungen in den Grundstücken sind unterirdisch zu verlegen.

9.0 Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Im Süden des Baugebiets und auf FL Nr. 429 wird zugunsten der Stadt Hadhart und des Eberlandwerkes Unterhausen ein Leitungsrecht festgesetzt.

10.0 Sonstige Festsetzungen

Auf Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen einschließlich der erforderlichen Schutzzone

11.0 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 20,25 BauGB)

Private Grünfläche

Das Kapitel 4 des Grünordnungsberichtes zum Grünordnungsplan ist als verbindliche Anlage zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bezeichnen.

1. Grünpflanzgebot

Pflanzgebot von Einzelbäumen Heckenbereich für die Gestaltung des Straßenraumes

Erhaltung bzw. Ergänzung von landschaftlichen Pflanzungen. Pflanzgebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.

Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen auf privater Fläche von den Grundstückseigentümern Bäume entsprechend der Gestaltung unter Ziffer 11.0 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind nach TA nach nicht im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsstraßen.

Von den Standorten kann abgewichen werden, wenn notwendige Zufahrten und Zugänge dies erfordern.

2.0 Flächenfestsetzgebot

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern.

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf der gesamte Fläche Bäume und Sträucher entsprechend der Gestaltung unter Ziffer 11.0 zu pflanzen.

Es sind mindestens 200 m² zu bepflanzende Fläche sind etwa 3 Bäume zu pflanzen. Die Anpflanzung hat etwa 1 m Abstand von Straßenrand und Rändern der Gehsteige zu erfolgen.

Die Bepflanzung ist in unregelmäßiger Form unter der Berücksichtigung von freien Durchblicken auf Straßen und Bauten bzw. für die bestmögliche Ausführung eines Windschutzes auszuführen.

In festgesetzten Aufwuchsgruppen ist der Anteil von ca. 10 % für Bäume 1. und 2. Ordnung und 30 % standortgerechter heimischer Pflanzungen als Anteil von ca. 20 % für Bäume und Sträucher.

Es gelten/es wird der Gestaltungsplanung freiheimischen Handbüchern und Streuobstbestände und Hochstämmen abzuklären.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise können Nebenanlagen für notwendig Grundstückseinrichtungen zugelassen werden, wenn auf der verbleibenden Fläche die Pflanzgebot die festgesetzte Anzahl von Bäumen und Sträuchern realisiert werden kann.
Gebäude, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des festgelegten Pflanzfestgebotes nicht zulässig.

3.0 Pflanzgebot für Einzelbäume

An Bereich von einzelnen Stellplätzen sind Bäume entsprechend der Gestaltung unter Ziffer 11.0 zu pflanzen. Die Pflanzfläche beträgt/muß 2,5 x 2,5 m mit Anschluß an den gewachsenen Boden haben.
Befahrbare und wasserdurchlässige Bodenabdeckungen sind zulässig. Pro 4 Stellplätze ist etwa ein Baum zu pflanzen.

4.0 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die vom Eingriffsvorhaben verlorgehenden und überbauten Flächen sind Ersatzmaßnahmen im Verhältnis 1 : 1 zu leisten.

Im Bereich der Anlage und Überbauung des Mühlbaches ist ein Verhältnis 1 : 3 für die Ersatzmaßnahmen einzuhalten.

Flächenpflanzgebote werden hierbei im Verhältnis 1 : 1 begrünte Dächer im Verhältnis 1 : 0,5 angerechnet.

Die entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind klar im Bauantrag des jeweils begonnenen Bauabschnitts darzustellen.
Bis zur Fertigstellung des jeweils begonnenen Bauabschnitts sind in Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern die Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen, entsprechend zu gestalten und auf die Dauer zu unterhalten.

5.0 Gehölzliste

a) Bäume

		Höhenlagerlisten
Acer campestre	Feldahorn	H. bis 16-18
Acer platanoides	Spitzahorn	H. bis 16-18
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H. bis 16-18
Betula pendula	Weiß-Birke	H. bis 16-18
Betula pubescs	Moor-Birke	H. bis 16-18
Carpinus betulus	Hainbuche	H. bis 16-18
Fraxinus excelsior	Esche	H. bis 16-18
Juglans regia	Wallnuß	H. bis 16-18
Prunus avium	Vogelkirsche	H. bis 16-18
Quercus petraea	Traubeneiche	H. bis 16-18
Sorbus aucuparia	Eberesche	H. bis 16-18
Tilia cordata	Winterlinde	H. bis 16-18
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	H. bis 16-18
Ulmus carpinifolia	Feldulme	H. bis 16-18
Ulmus laevis	Flatterulme	H. bis 16-18
Obstbäume in Sorten		Hochstämme

Bei den Heckern sind Feldgehölzpflanzungen sind die Bäumarten nicht als Hochstämme, sondern als Heister zu pflanzen.

b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Ha. 3xv.	175-200
Cornus mas/sanguinea	Kornelkirsche	Str. 2xv.	60-100
Corylus avellana	Haselnuß	Str. 2xv.	60-100
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str. 2xv.	100-150
Ligustrum vulgare	Liguster	Str. 2xv.	100-150
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Str. 2xv.	100-150
Prunus spinosa	Schlehe	Str. 2xv.	60-100
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Str. 2xv.	100-150
Rosa canina	Hundsrose	Str. 2xv.	100-150
Rosa rubiginosa	Weinrose		
Salix caprea	Salweide	Str. 2xv.	100-150
Salix cinerea	Grauweide	Str. 2xv.	100-150
Salix viminalis	Korbweide	Str. 2xv.	100-150
Salix caprea	Salweide	Str. 2xv.	100-150
Sambucus nigra	Holunder	Str. 2xv.	100-150
Viburnum lantana	Schwarzholz	Str. 2xv.	100-150
Viburnum opulus	Wasserschneeball	Str. 2xv.	100-150

Aus Pflanzgründen für Strauchpflanzungen werden leichte Wälder, 100-150 hoc und leichte Sträucher, 60-100 hc festgesetzt.
Die Pflanzungen sind in der Ausnahmsfolgezeit mit einem Höchstschutzzaun vor Wildverbiß zu schützen.

12.0 Pflanzplan

Die Grundstückseigentümer/Bauwerber ist im Rahmen eines qualifiziert Freiflächengestaltungsplanes (Lageplan) mit dem Bauantrag nachzuweisen. Dieser ist im Einvernehmen mit der örtlichen Naturschutzbehörde aufzustellen. Darin sind Aussagen zu treffen über:

- die Durchgrünung und Einbindung in die Landschaft mit Bezeichnung der Pflanzarten und Pflanzgrößen.
- die vorhandenen und sowie befestigten Flächen, die auf das unabdingbar not - wendigste Maß zu beschränken sind
- die Befestigten, die möglich wasserdurchlässig gestaltet werden sollen, (z.B. Anlage einer Rasenfläche, wasserdurchlässige Wegen, Sickerpflasterflächen etc.
- Erosionsschutzmaßnahmen einschl. einer Flächenbefestigung.

13.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit folgender Zweckbestimmung

Rohrgschutz

Geschützter Landschaftsbestandteil nach Naturschutzrecht

Vorgeschlagen als geschützter Landschaftsbestandteile

Schaffung von Kleinbiotopen als Habitate und artenbezogene Elemente, Zweckbestimmung: -

Graben wieder öffnen, Verrohrung entfernen, in naturnaher Bauweise mit unterschied. Böschungsneigungen und Sohlbreiten ausbauen.

Vorhandene Bäume, Heckengehölze und Bachgehölzsäume sind entsprechend den Festsetzungen zu erhalten und zu pflegen.

14.0 Lärmschutz

Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, daß bei den Anwohnern entsprechen, die Grundlage der Berechnungsgrundlage - Lärm der Planungsamt Hörfranken vom 02/6/1990 waren.

15.0 Einfriedungen

Einfriedungen jeglicher Art sind zu den öffentlichen Erschließungsstraßen einzugrünen. Sockel sind nicht zulässig. Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 20 cm zu den Straßenbegrenzungslinien nicht gestattet.
Sockel bis zu einer Höhe von 0,30 m sind zulässig.

16.0 Beleuchtung

Beleuchtungs- und Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes sind hinsichtlich/Anstrahlung, Fassadenbeleuchtung/ sind so zu errichten, daß Störbeeinträchtigungen auf öffentlichen Straßen nicht gebeeinträchtigen werden.

17.0 Geländergestaltung

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.

18.0 Bodenderekmäßpflege

Soweit Bodenkräfte auftreten, sind diese vorgehend dem Landratsamt über das Landesamt für Umweltschutz anzuzeigen.

19.0 Textliche Festsetzungen

Die Begründung zum Bebauungsplan und der Grünordnungsbericht zur Grünordnung sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 03/04/1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.04.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit vom 04.04.1990 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.90 bis 04.05.90 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.04.90 ortsüblich bekanntgemacht.

Hadhart, 13. Feb. 1991

1. Bürgermeister

2. Die Stadt hat mit Beschluß vom 18.04.1991 den Bebauungsplan idF vom 03.04.91 gem. § 9 BauGB als Satzung beschlossen.

Hadhart, 13. Feb. 1991

1. Bürgermeister

3. Genehmigungsvermerk Regierung von Unterfranken

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 10.09.91 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der § 214 BauGB ist hingewiesen worden.

Hadhart, 13. April 1992

1. Bürgermeister

Gemäß § 11 BauGB mit RiB *(teilgenehmigt)*
vom 10.09.1991
Nr. 1600-8646.-13-Hdh
ohne / seine Verletzung von Rechten Dritter
versichtlich geltend gemacht.
Würzburg, den 10.09.1991
Regierung von Unterfranken
I.A.

Um Zirkelabdruck wird gebeten

3	Auflagen der Regierung von 10/9/1991 eingearbeitet	16/10/92	Löber
2	Bemerkungen Landratsamt vom 01/08/91 eingearbeitet	01/08/91	Löber
1	Änderung nach der öffentlichen Auslegung	25/7/91	Löber
Nr.	Änderungen	geänd. am	Name

Verfahren: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Projekt Nr.:
Anlage:

Landkreis: Hofberge
Plan - Nr.:

	Tag	Name
Maßstab: 1 : 1000	entw. 12/04/91	S. Schäfer
Gewerbegebiet Ausgefeld	gez. 12/04/91	S. Knobloch
	gepr. 12/04/91	S. Schäfer

Vorhabenträger: Stadt Hadhart, Hadhartstr. 1, 8728 Hadhart
26. Okt. 1990
Datum, Unterschrift

Erhaltungsträger:
Bauer Consult Ingenieure
Hadhartstraße 3, 8728 Hadhart, Tel. 09571/946-0
26/07/1990 geänd. 25/07/1991
Bearbeiter: S. Brückmann
Datum, Unterschrift