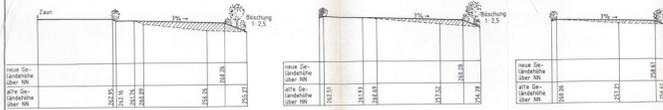


SCHNITT A - A

SCHNITT B - B



SCHNITT C - C

SCHNITT D - D

SCHNITT E - E



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1. RECHTSGRUNDLAGE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte gem. Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. der Bev. vom 21.11.1998 (OGBl. S. 677) i. V. mit dem § 1 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches, i. d. F. der Bev. vom 08.12.1998 (OGBl. S. 2285).

11. RECHTSGRUNDLAGE FÜR DIE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN
Die Festsetzungen des Bebauungsplans beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches vom 08.12.1998 (OGBl. I S. 2283), der Bauordnungsverordnung i. d. F. der Bev. vom 23.01.1998 (OGBl. I S. 132) sowie Art. 91 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BauBO 2125-1) geändert durch Gesetz vom 06.08.1998 (OGBl. S. 214) und 16.07.1998 (BauBO S. 135) unter Berücksichtigung der Planzonenverordnung 1981 - Planz. VB vom 30.07.1981 (OGBl. S. 833), und des Planzonenkriteriums für die Bauleitpläne.

111. VERBÄNDERLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauVO)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Nutzungsschablone

- | | |
|---|---------------------------|
| A | Art der baulichen Nutzung |
| B | Zahl der Vollgeschosse |
| C | Grundflächenzahl GRZ |
| D | Geschflächenzahl GFZ |
| E | Dachform |
| F | Bauweise |

3. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1-11 und 16 ff BauVO)

II Gewerbegebiet (§ 9 BauVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,8 Grundflächenzahl

16 Geschflächenzahl

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO und § 22 BauVO)

SD Satteldach

Deckung 10° bis 42°

O Offene Bauweise

Ausnahme von § 22 Abs. 2 BauVO können die Gebäudelängen bis zu überhöhen. Bei Gebäudeausmaßen über 20 m sind in mind. diesem Abstand Baumtische einzuweisen durch Fassadenrück- oder vorsprünge vorzuziehen.

TH Treppenhöhe bei Ausweisung von max. 2 Vollgeschossen bis max. 10,00 m. Die Gebäudemasse wird von der Erdgeschosssohle gemessen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)

Y Einfahrtsbereich

Einfahrtsbreite max. 10 m

--- Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten

Parkplätze und Lagerflächen sowie interne Erschließungsstraßen sind grundsätzlich mit wasserundurchlässiger Material zu befestigen. Soweit darauf Fahrzeuge geparkt, gewaschen oder betankt werden, muß die Befestigung der Geländeoberfläche in Höhe der Ausbucht wasserundurchlässig hergestell sein.

Insgesamt müssen 20 % der überbauten Fläche als Grün bzw. unversiegelte Fläche erhalten bleiben. Alle ganz versiegelten Flächen müssen in Verhältnis 1 : 5 auszugleichen werden.

6. Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 BauVO)

— Bepflanzung

— Grundstücksgrenzen vorhanden Hinweis

7. Vorhandene Gebäude

■ Wirtschaftsgebäude Hinweis

■ Wohngebäude Hinweis

8. Versorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauVO)

Sämtliche Mittel-, Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen in den Grundstücken sind unterirdisch zu verlegen.

9. Flächen aufzufüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauVO)

■ Flächen für Auffüllung

10. Umgrenzung von Flächen mit besonderer Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

■ Umgrenzung von Schutzflächen die von der Bepflanzung freizubehalten sind

11. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 bis 25 BauVO)

■ private Grünflächen

● Pflanzgut von Einzelbäumen (Hochstämmig), die in einem Festsetzungsplan in Bebauungsplänen sind Bäume entsprechende der Gemüßliste unter Ziffer 11.1 zu pflanzen.

● Erhaltung bzw. Ergänzung von bestehenden Pflanzungen.

11.2 Flächenpflanzgut

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Pflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gevässern.

Auf dem in Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgut sind durchgehend auf die gesamte Länge Sträucher entsprechend der Gemüßliste unter Ziffer 11.2 zu pflanzen.

Die Sträucherpflanzung hat mind. Breite mit Sträuchern und mittlere der Gemüßliste zu erfüllen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauVO sind nicht zulässig.

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauVO, Gebäude, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des festgelegten Flächenpflanzgutes nicht zulässig.

11.3.1 Pflanzgut für Stellplätze

In Bereich von oberirdischen Stellplätzen sind Bäume entsprechend der Gemüßliste unter Ziffer 11.2 zu pflanzen. Die Mindesthöhe der Bäume (2,0 m) soll Anschlag an den spwachsten Boden haben. Strauchart- und wasserundurchlässige Bodenabdichtungen sind zulässig. Pro 8 Stellplätze ist mind. ein Baum zu pflanzen.

11.3.2 Pflanzgut für Auffüllungsflächen

Um das "Nachplätzen" besser in die Landschaft einzufügen, ist die Auffüllungsfläche zu durchgrünen. Auf ihr sollen mindestens sieben Baumgruppen gepflanzt werden, wobei die einzelnen Standorte den betrieblichen Anforderungen angepasst werden können.

11.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die von Eingriffsvorhaben verlegten und überbauten Flächen sind Ersatzmaßnahmen in Verhältnis 1 : 1 zu leisten.

Flächenpflanzgüter werden hierbei in Verhältnis 1 : 1 angegeben. Bei Aufzählungen und Abgraben auf den Baugrundstücken darf die Höhepunkte, die in den Bebauungsplänen festgelegt sind, nicht überschritten werden. Bepflanzungen dürfen nicht später als in einem Nutzungsplanverhältnis 1 : 1,5 angelegt werden.

Bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme sind im Einvernehmen mit dem Landrat Flächen entsprechend zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Sowie Ersatzmaßnahmen in dieser Weise nicht möglich, können die Firmen den Ersatz auch in Form von Landschaftsplanerischen Maßnahmen leisten (z.B. Übernahme von Pflegemaßnahmen eines ökologisch wertvollen Grundstückes).

Alle Ersatzmaßnahmen sind bereits in Freiflächenpflanzplänen nachzuweisen.

Alle Ersatz werden die Ein- und durchgrünungsmaßnahmen und insbesondere eine naturnahe Gestaltung der Restflächen angerechnet.

11.5 Gemüßliste

A)	Bäume	Mindeststippen
Acer campestre	Feldahorn	H. Zuv. 12-14
Acer platanoides	Spitzahorn	H. Zuv. 10-14
Acer pseudoplatanus	—	—
Salix	Bergahorn	H. Zuv. 12-14
Betula pendula	Birne	H. Zuv. 12-14
Carpinus betulus	Hainbuche	H. Zuv. 12-14
Quercus robur	Stieleiche	H. Zuv. 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H. Zuv. 12-14
Quercus petraea	Maieiche	H. Zuv. 12-14
Sorbus aucuparia	Eberesche	H. Zuv. 12-14
Tilia cordata	Eingetragene	H. Zuv. 12-14
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	H. Zuv. 12-14
Quercus invaria	Moosleiche	—

b) Sträucher

A)	Bäume	Mindeststippen
Acer campestre	Feldahorn	H. Zuv. 150-175
Carpinus betulus	Hainbuche	H. Zuv. 150-175
Cornus mas	Kornelkirsche	Str. Zuv. 60-100
Cornus sanguinea	Hartleuchter	Str. Zuv. 60-100
Corylus avellana	Hasel	Str. Zuv. 60-100
Crataegus monogyna	Heiderose	H. Zuv. 60-100
Eumonym europaeus	Pfeifenröhren	Str. Zuv. 60-100
Ligustrum vulgare	Liguster	Str. Zuv. 60-100
Lonicera xylosteum	Heckenrose	Str. Zuv. 60-100
Rosa canina	Hundsrose	Str. Zuv. 60-100
Salix caprea	Salweide	Str. Zuv. 60-100
Sambucus nigra	Holunder	Str. Zuv. 60-100
Viburnum lantana	Schneeball	Str. Zuv. 60-100

Die Pflanzgüte sind bis 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme, spätestens jedoch auf die darauf folgende Pflanzperiode, durchzuführen.

12. Pflanzplan Hinweis

Die Grundstücksgestaltung der jeweiligen Bauwerke ist in Rahmen eines qualifizierten Pflanzplanes zusammen mit dem Bauvertrag nachzuweisen.

Dieser ist in Einklang mit dem Unteren Naturschutzgesetz aufzustellen.

Darin sind Aussagen zu treffen über:

- die Durchführung und Einbindung in die Landschaft mit Benennung der Pflanzarten und Pflanzgruppen

- die vorgesehene Flächen, die auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken sind

- die Restflächen, die möglichst naturnah gestaltet werden sollen, z.B. Anlage einer Obstwiese, extensiv gepflegte Wiesen, Sukzessionsflächen etc.

13. Einfriedungen

Einfriedungen jeglicher Art sind zu den öffentlichen Erschließungsstraßen einzuräumen.

Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Sie dürfen nicht in das Lichttraumfeld der Verkehrsmittel einmünden. Bei Aufführung im Mauerbau ist eine Mauerkrone mit einer Höhe von 0,50 m zulässig. Sie sind in hellen Tönen zu verputzen oder mit Natursteinen zu verkleiden.

14. Beleuchtungsplan Hinweis

Beleuchtungs- und Verleuchtungsplan innerhalb des Bauplanes (z.B. Hofraumbeleuchtung, Assistentenbeleuchtung) sind so zu erstellen, daß Streifenverleuchtungen auf öffentlichen Straßen nicht zugelassen werden.

15. Geländegestaltung

Bei Aufzählungen und Abgraben auf den Baugrundstücken darf die Höhepunkte, die in den Bebauungsplänen festgelegt sind, nicht überschritten werden. Bepflanzungen dürfen nicht später als in einem Nutzungsplanverhältnis 1 : 1,5 angelegt werden.

16. Bodenmaßnahme/Hinweis

Soweit Bodenprobe aufgetragen, sind diese umgehend dem Landrat nachzuweisen, dem Bayer. Landesamt für Umweltplanung zu übermitteln.

Verfahrensummer:

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.07.99 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.99 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. von 26.07.99, wurde mit der Begründung gem. § 9 Abs. 2 BauVO in der Sitzung vom 26.07.99, bis 08.08.99 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.07.99 öffentlich bekanntgemacht.
... 04.08.1999 ... 02.08.1999

1. Bürgermeister

2. Die Stadt hat mit Beschluss vom 26.07.99 den Bebauungsplan i.d.F. von 26.07.99, gem. § 10 BauVO als Satzung beschlossen.

... 02.08.1999 ... 02.08.1999

2. Bürgermeister

3. Genehmigungsvermerk der Regierung von Unterfranken Gemüß § 11 BauVO mit RB

... 02.08.1999 ... 02.08.1999

4. Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 02.08.1999 gem. § 12 BauVO öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den öffentlichen Dienststellen in ... zu besonderem Einleit bereitgehalten und über diesen Einleit auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Restfrist gem. § 44 BauVO sind zu hinweisen worden.

... 02.08.1999 ... 02.08.1999

2. Bürgermeister

3. Bürgermeister

4. Bürgermeister

5. Bürgermeister

6. Bürgermeister

7. Bürgermeister

8. Bürgermeister

9. Bürgermeister

10. Bürgermeister

11. Bürgermeister

12. Bürgermeister

13. Bürgermeister

14. Bürgermeister

15. Bürgermeister

16. Bürgermeister

17. Bürgermeister

18. Bürgermeister

19. Bürgermeister

20. Bürgermeister

21. Bürgermeister

22. Bürgermeister

23. Bürgermeister

24. Bürgermeister

25. Bürgermeister

26. Bürgermeister

27. Bürgermeister

28. Bürgermeister

29. Bürgermeister

30. Bürgermeister

31. Bürgermeister

32. Bürgermeister

33. Bürgermeister

34. Bürgermeister

35. Bürgermeister

36. Bürgermeister

37. Bürgermeister

38. Bürgermeister

39. Bürgermeister

40. Bürgermeister

41. Bürgermeister

42. Bürgermeister

43. Bürgermeister

44. Bürgermeister

45. Bürgermeister

46. Bürgermeister

47. Bürgermeister

48. Bürgermeister

49. Bürgermeister

50. Bürgermeister

51. Bürgermeister

52. Bürgermeister

53. Bürgermeister

54. Bürgermeister

55. Bürgermeister

56. Bürgermeister

57. Bürgermeister

58. Bürgermeister

59. Bürgermeister

60. Bürgermeister