ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- GE — Gewerbegebiet
- 0,6 — Grundflächenzahl
- 2,5 — Baumassenzahl
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Pf — Öffentliche Verkehrsfläche - unversiegelt (Pflegeweg)
- Hauptversorgungsleitung (Gas) unterirdisch - mit Schutzbereich, 1 m beidseits der Leitungsachse
- Öffentliche Grünfläche (siehe Textziffer A 2 a)
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot für Hecke mit Großbaumzeile (siehe Textziffer A 2 b)
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot für Baumhecke (siehe Textziffer A 2 c)
- Private Grünfläche mit Pflanzgebot für Hecke (siehe Textziffer A 2 d)
- Pflanzgebot für Hecken und Großbäume ohne Standortbindung auf den privaten Baugrundstücken (siehe Textziffer A 2 e)

B Hinweise

- Grundstücksgrenze bestehend
- 1471 — Flurnummer
- Art der baul. Nutzung / Grundflächenzahl / Baumassenzahl / Pflanzgebot — Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTTEIL

A Festsetzungen

A 1 Passive Schallschutzmaßnahmen

a Auf den Gewerbegebietsgrundstücken westlich der außerhalb des Geltungsbereichs in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße Fl.-Nr. 1463 sind bis zu einer Tiefe von 40 m ab Fahrbahnrand Schallschutzvorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Abwehr möglicher Lärmemissionen des angrenzenden GI-Gebietes zu treffen. Demnach müssen die Schlafräume von Wohnungen mindestens 1 Fenster auf der Westseite aufweisen.

b Auf den Gewerbegebietsgrundstücken westlich einer 15 m östlich der östlichen Grundstücksgrenze von Fl.-Nr. 1474 verlaufenden gedachten Bezugslinie quer durch den gesamten Änderungsbereich sind Schallschutzvorkehrungen zur Abwehr möglicher Lärmemissionen der angrenzenden Bahnlinie Würzburg-Schweinfurt zu treffen. Demnach müssen die Schlafräume von Wohnungen mindestens 1 Fenster auf der Ostseite aufweisen.

c Auf den Gewerbegebietsgrundstücken östlich der in Absatz b beschriebenen Bezugslinie sind bis zu einer Tiefe von 60 m Schallschutzvorkehrungen zur Abwehr möglicher Lärmemissionen der angrenzenden Bahnlinie Würzburg-Schweinfurt und auch der Bundesstraße 26 zu treffen Demnach müssen die Schlafräume von Wohnungen mindestens 1 Fenster auf der Ost- oder Südseite aufweisen

A 2 Grünordnung

a Auf den öffentlichen Grünflächen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die vorhandenen Vegetationsbestände zu erhalten sowie landschaftsgerechte Neuanpflanzungen vorzunehmen.

b Entlang der vorhandenen Haupterschließungsstraße am Ostrand des Planungsgebietes wird eine 6 m breite private Grünfläche festgesetzt, die mit einer Hecke und Großbaumzeile nach dem Pflanzschema A (siehe Anlage 1 der Begründung) anzulegen ist.

Für die Grundstückszufahrten dürfen die Pflanzungen im Abstand von ca. 40 m in Zufahrtsbreite unterbrochen werden.

Im Bereich von nicht weiter als 25 m hinter die Baugrenzen zurückgesetzten Hauptgebäudefassaden dürfen die Pflanzungen auf maximal 60% der Fassadenlänge unterbrochen werden, wenn keine Lagerflächen oder Nebengebäude zwischen Fassade und straßenseitiger Grundstücksgrenze angeordnet und die entfallenden Pflanzflächen anderweitig auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Zufahrten und Stellplätze auf den Vorflächen sind unerheblich.

c Im westlichen Randbereich des Planungsgebietes wird eine 8 m breite private Grünfläche festgesetzt, die mit gestuften Hecken- und Gehölzgruppen nach dem Pflanzschema B (siehe Anlage 2 der Begründung) anzulegen ist.

d Im nördlichen Randbereich des Planungsgebietes wird eine 6 m breite private Grünfläche festgesetzt, die mit einer Hecke nach dem Pflanzschema D (siehe Anlage 3 der Begründung) anzulegen ist.

e Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes sind auf den privaten Grundstücksflächen je 2000 m^2 Fläche an geeigneter Stelle mind. 40 m^2 Hecke und 2 Großbäume nach dem Pflanzschema E (siehe Anlage 4 der Begründung) zu pflanzen und zu unterhalten.

f Die in Textziffer A 2 b bis e bezeichneten Pflanzschemen A, B, D, und E sind Bestandteil der Festsetzungen und damit rechtsverbindlich.

g Die Entwicklung und dauerhafte Pflege aller Anpflanzungen ist auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sicherzustellen.

A 3 Sonstiges

a Soweit in dieser Planänderung nichts anderes festgesetzt ist, gelten weiterhin die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Am Bahnhof" sowie des dazugehörigen Grünordnungsplans in den jeweils zuletzt geänderten Fassungen.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Änderungsplans wurde vom Gemeinderat am 30.11.2010 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 03.12.2010 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2011 bis 28.03.2011 öffentlich ausgelegt.

Bergrheinfeld, den 30.05.2011 Bürgermeister

C Der Änderungsplan wurde vom Gemeinderat am 12.04.2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bergrheinfeld, den 30.05.2011 Bürgermeister

D Der Satzungsbeschluss ist am 27.05.2011 ortsüblich durch Aushlatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Änderungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Bergrheinfeld während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Bergrheinfeld, den 30.05.2011 Bürgermeister

GEMEINDE BERGRHEINFELD

GEMEINDETEIL BERGRHEINFELD

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AM BAHNHOF"
M = 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl+metz**, Bergrheinfeld
15. Februar 2011/04. April 2011