

1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn und des Gehsteiges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- GE — Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- II — max. Zahl der Vollgeschoße
- SD,WD,PD — Satteldach/Walmdach/Pultdach
- 18°-38°(GE) 24°-38°(WO) — Dachneigung der gewerbl. Bauten / Dachneigung für freistehende Wohngebäude
- o.6 — Grundflächenzahl (12) Geschoßflächenzahl
- von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
- Führung oberirdischer Versorgungsleitungen mit Leitungsausübungsbereich (Elektrizität) § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Führung unterirdischer Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen (Ferngas), der engere Schutzstreifen (2x2,0 m) ist von jeglicher Bepflanzung freizuhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)
- Wirtschaftsweg mit offenporiger Befestigung und Saumstreifen (Rasenfläche)
- Wassergraben
- Schraffurbereich gem. Ziff. 4.2
- GUZ o.3 — Grünflächenzahl siehe 5.2.6

Pflanzgebote im öffentlichen Bereich

- Öffentliche Grünfläche (Rasenfläche)
- Pflanzgebote für Großbäume 1. Ordnung Bindung nach Standort
- Landschaftliche Heckenpflanzung, Bindung nach Standort und Massierung gemäß Ziff. 5.2.2
- Landschaftliche Heckenpflanzung, mit Höheneinschränkung gemäß Ziff. 5.2.8

Pflanzgebote im privaten Bereich

- Private Grünfläche mit Pflanzgebot für Großbäume 1. Ordnung. Bindung nach Standort.
- Pflanzgebot für Großbäume 1. Ordnung ohne Standortbindung
- Landschaftliche Heckenpflanzung, Bindung nach Standort und Massierung, gemäß Ziff. 5.2.2
- Landschaftliche Heckenpflanzung aus heimischen Gehölzen (2-reihig) ohne Standortbindung.
- Landschaftliche Heckenpflanzung mit Höheneinschränkung gemäß Ziff. 5.2.8

2. Für die Hinweise

- Besteh. Wohngebäude — Besteh. Grundstücksgrenzen
- 212 — Flurstücksnummern
- Besteh. Nebengebäude — Besteh. Obstgehölze, die zu erhalten sind (außerhalb des Geltungsbereiches)

2.1 Der Einbau von wassersparenden Armaturen und Geräten wird empfohlen.

2.2 Auf die Beachtung des Arbeitsblattes GW 125 (DVGW) wird hingewiesen.

2.3 Die einschlägigen techn. Bestimmungen (insbesondere DIN VDE 0210 und VDE 0132) werden beachtet.

2.4 Im Baugebiet sind versickerungsfördernde Maßnahmen wie
- Die Versickerung von sauberem Oberflächenwasser und Dachflächenwasser, durchlässige Bauweisen für Grundstückszufahrten und Stellplätze, wie z.B. Abstellflächen für KFZ.
- möglichst wenige Flächen zu versiegeln,

anzustreben.

3. Für die nachrichtlichen Übernahmen

3.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).

3.2 Bei der vorgesehenen Bebauung muß mit Beeinträchtigungen des Fernseh- und Rundfunkempfanges durch Funkstörungen von der Freileitung des EVU gerechnet werden.

3.3 Auf die Anweisung zum Schutz unterirdischer Fernmeldeanlagen (Kabelschutzanweisung) wird hingewiesen.

3.4 Die Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und Ortsversorgungsleitungen der Ferngas-Nordbayern-GmbH ist zu beachten.

3.5 Bei allen Bauanträgen für Maßnahmen auf Grundstücken, die an den Schutzstreifen der Gasleitung grenzen, ist eine schriftliche Stellungnahme der Ferngas-Nordbayern-GmbH einzuholen.

3.6 Bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 40,00 m von der B 303 ist die Zustimmung des LRA Schweinfurt im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt einzuholen.

3.7 Bauanträge über Bauvorhaben innerhalb des Leitungsausübungsbereiches der 11o KV-Freileitung sind der UWU - AG zur Stellungnahme gemäß Art. 71 BayBO vorzulegen. Dies gilt auch für die Anlage von Parkplätzen, Geländeniveauveränderungen usw.

KM 6.870 — Straßenkilometer

— — — Gemarkungsgrenze

4. WEITERE FESTSETZUNGEN

4.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als:
- Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

4.2 Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber ist gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 2 i.V.mit § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO im GE zulässig. Für die Errichtung von Wohnungen ist eine Entfernung von mind. 50 m, gemessen von der Fahrbahnmitte der B 303 einzuhalten (mit Schraffur gekennzeichneter Bereich). Die Dachneigung der freistehenden Wohngebäude hat 24°-38° zu betragen. Die Dachform ist als Satteldach auszuführen.

4.3 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.4 Die max. Traufhöhe der gewerblichen Bauten wird mit 6,00 m festgesetzt. Ausnahmen sind für einzelne Betriebsgebäude zulässig, wenn die betrieblichen Vorgänge eine größere Höhe erforderlich machen. Die Firsthöhe der gewerblichen Gebäude wird auf max. 9,50 m festgesetzt.

4.5 Die Verwendung von grellfarbigen Materialien für die Verkleidung von Balkonegländern, Trennwände der Balkone, Überdachungen und dergleichen wird untersagt. Die farbliche Gestaltung der Außenwände der Gebäude sind nur mit gedeckten Farbtönen nach Maßgabe der Bauabteilung des LRA Schweinfurt zulässig.

4.6 Die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen darf 1,50 m über Gehwegoberkante nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist untersagt. Maschendrahteinfriedungen sind in elektrisch nichtleitender Ausführung (kunststoffummanteltes Geflecht und Pfosten bzw. Hölzer) zu erstellen. Diese sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

4.7 Mit Rücksicht auf das Ortsbild werden für Dacheindeckungen ausschließlich naturrote oder rotbraune Eindeckungsmaterialien zugelassen.

4.8 Zur Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Verkehrs sind die Grundstückseinfriedungen in einem Mindestabstand von 1 m zu den Wirtschftswegen zu errichten.

4.9 Die Grundstücke entlang der Bundesstraße B 303 sind mit tür- und torlosen Einfriedungen auszustatten.

4.10 Es wird empfohlen, daß die Bauwerber durch vorherige Schürfgruben die Lage des Grundwasserspiegels erkunden. Soweit Grundwasser über der Gründungssohle angetroffen wird, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

4.11 Ableiten von Grundwasser

Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

4.12 Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

4.13 Innerhalb des Schutzstreifens der Gasfernleitung dürfen keine Gebäude errichtet und keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Gasfernleitung und des mitverlegten Fernmeldekabels beeinträchtigen oder gefährden können.

4.14 Gebäude, Außenbeleuchtungsanlagen usw., die sich innerhalb des Leitungsausübungsbereiches der 110 KV Freileitung der UWU-AG befinden, dürfen nur errichtet werden, wenn die in den einschlägigen techn. Richtlinien und Bestimmungen (DIN VDE 0210 und VDE 0132) geforderten Mindestabstände eingehalten werden und die Zustimmung der UWU-AG vorliegt. Die im Sicherheitsmerkblatt der UWU-AG enthaltenen Hinweise sind zu beachten.

4.15 Metallische Verbindungen zum Mast oder zur Masterdungsanlage sind unzulässig. In einem Umkreis mit einem Radius von 18,0 m um den Mittelpunkt des Gittermastes Nr. 30 dürfen keine Bauwerke errichtet werden.

4.16 Im gesamten Plangebiet sind Garagen an den seitlichen Grundstücksgrenzen grundsätzlich zulässig. Für sie ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Aneinandergebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die 2. Garage die Dachneigung der zuerst genehmigten Garage übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des Wohnhauses abweicht.

4.17 Evtl. Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der BayerBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse außer Betracht.

4.18 Aus städtebaulichen Gründen wird die max. Grundfläche der gewerblichen Einzelgebäude auf 800 qm beschränkt. Eine Aneinanderreihung von je max. 800 qm großen gewerblichen Einzelgebäuden ist zulässig, sofern die Einzelbaukörper architektonisch gegliedert und eindeutig voneinander abgesetzt sind.

4.19 Die max. Höhe der Abgrabungen und Auffüllungen wird auf 1,50 m festgesetzt.

5. Textliche Festsetzungen der Grünordnung

5.1 Schutz des Bodens:

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Weiterverwendung zu sichern (DIN 18915/31). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

5.2 Pflanzgebot:

5.2.1 Pflanzenauswahl
Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebot hat aus der standortgerechten Artenzusammenstellung des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes zu erfolgen (entsprechend Artenliste Ziff. 6).

5.2.2 Pflanzdichte und Qualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916.
Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Heckenpflanzungen - Mindestrichtwert je 100 qm

2 Großbäume (1. Ordnung)	3xv. STU 12-14, Höhe 250-300 cm
6 Heister (1. u. 2. Ordnung)	2xv. Höhe 175-200 cm
90 leichte Sträucher	1xv. Höhe 40-70 cm

5.2.3 Pflanzgebot ohne Standortbindung
Richtwert für Baumpflanzungen je 2.500 qm sind mind. drei Großbäume 1. Ordnung
Hochstamm 3xv. STU 16-18 nach freier Standortwahl zu pflanzen.

Landschaftliche Heckenpflanzungen; je 200 qm Grundstücksfläche sind weiterhin mind. 10% der Grundstücksfläche mit landschaftlichen Hecken laut Ziff. 5.2.2 zu bepflanzen. Mindestbreite 3,00 m (z.B. Grenzpflanzung).

5.2.4 Pflanzgebot mit Standortbindung
Entlang des Wirtschaftsweges ist folgende Bepflanzung vorzunehmen:
Großbaumpflanzung 1. Ordnung Hochstamm 3xv. STU 16-18
Die landschaftlichen Heckenpflanzungen zur Einbindung des Gewerbegebietes sind 5-reihig anzulegen.

5.2.5 Landschaftsrasen
Die nicht bepflanzten Bereiche der öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen.

5.2.6 Grünflächenzahl
Die Grünflächenzahl gibt an, wieviel qm Freifläche je qm Grundstücksfläche offenporig bzw. gärtnerisch zu gestalten sind. Bei zwingender Unterschreitung der GÜZ können Fassaden- und Dachbegrünungen flächenbezogen angerechnet werden.

5.2.7 Flächenbefestigung
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Stellplätze, Lagerplätze etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Betonpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszurichten.

5.2.8 Pflanzungen mit Höheneinschränkung
Innerhalb des Leitungsausübungsbereiches der 11o KV - Freileitung sind Gehölzpflanzungen in der Höhe durch geeignete Artenwahl sowie durch Rückschnitt niedriger als 3,50 m zu halten.

6. Liste standortgerechter Gehölzarten

Artenauswahl aus dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

6.1. Baumpflanzungen 1. Ordnung:

Betula pendula	-Birke
Fraxinus excelsior	-gemeine Esche
Quercus robur	-Traubeneiche
Quercus petraea	-Stieleiche
Tilia cordata	-Winterlinde

6.2. Baumarten 2. Ordnung:

Acer campestre	-Feldahorn
Carpinus betulus	-Hainbuche
Prunus avium	-Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-Eberesche

6.3. Straucharten:

Corylus avellana	-Hasel
Crataegus monogyna	-eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyčantha	-zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	-Liguster
Rosa canina	-Hundrose
Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	-Schlehe

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze zulässig z.B.
-Apfel,
-Kirsche,
-Walnuß
Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2-3 Obstbäume einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum 1. Ordnung.

7. Nachweis der grünordnerischen Festsetzungen

7.1 Die für die einzelnen Grundstücke in der Grünordnung formulierten verbindlichen Anpflanzungen, Befestigungen usw. sind anhand qualifizierter Freiflächengestaltungsplänen zu konkretisieren und bei der Baueingabe mit vorzulegen.

7.2 Die Freiflächengestaltungspläne müssen Auskunft geben über:
- den Vegetationsbestand einschl. Bewertung vor dem Baubeginn,
- die neu zu pflanzende Vegetation (Bepflanzung),
- die zu erhaltende und zu beseitigende Vegetation,
- die Art der Freiflächenbefestigung einschl. Höhenlage (Nutzflächen wie Stellplätze, Einfahrten etc.).

7.3 Vollzugsfrist

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

7.4 Erhaltungsgebot

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Gegebenenfalls kann für den wesentlichen Bestand der Bäume und Hecken auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung verlangt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 16. NOV. 1993 bis 17. DEZ. 1993 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Euerbach, 25. MAI 1994 — 2. Bürgermeister

Die Gemeinde Euerbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22. MRZ. 1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Euerbach, 25. MAI 1994 — 2. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 28.07.1994
Landratsamt
I.A.
Stroh
Regierungsamtmann

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 29.07.94 durch Veröffentlichung im Amtl. Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Euerbach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Euerbach, 29.07.94 — 2. Bürgermeister

GEMEINDE EUERBACH
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN
"AM NIEDERWERRNER WEG II"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
GT. EUERBACH
M. 1:1000

AUFGESTELLT:
OERLENBACH, 2o.11.1992
ÜBERARBEITET, 17.12.1992
ÜBERARBEITET, 3o.o3.1993
ÜBERARBEITET, 25.o5.1993
ÜBERARBEITET, 26.1o.1993
ÜBERARBEITET, 25.o1.1994

DER ARCHITEKT:

ingenieurbüro
michael pattinella + partner
97712 oerlenbach, ampfeld 9
telefon 09725/825