1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Straßenbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- GE$_b$ 1 / GE$_b$ 2 / MI — Abgestuftes Gewerbegebiet (GE$_b$) § 8 i.V. mit § 1 Abs. 5 u. Abs. 9 BauNVO / Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- II — max. Bauweise
- SD,WD,PD — Satteldach/Walmdach/Pultdach
- 18°-38° — Dachneigung der gewerbl. Bauten (SD,WD,PD)
- 24°-38° — Dachneigung für freistehende Wohngebäude (nur Satteldach)
- o4 o6 — Grundflächenzahl (o8) (12) Geschoßflächenzahl
- für den Straßenbau benötigte Böschungsflächen — Wassergraben
- Sichtfeld, das von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung usw., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, frei zu machen und frei zu halten ist. Bestehendes Gelände ist soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchs gewährleistet ist. Hochstämmige Bäume sind ausnahmsweise zulässig.
- von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
- Fläche für Versorgungsanlage (Umformerstation) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- abzubrechende Gebäude
- Führung oberirdischer Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen (Elektrizität) § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Führung unterirdischer Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen (Ferngas) § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, der engere Schutzstreifen (2x2om) ist von jeglicher Bepflanzung freizuhalten

1.2 Grüngestalterische Festsetzungen

Pflanzgebot im öffentlichen Bereich

- Gehölzpflanzungen mit Höheneinschränkung gemäß Ziff. 4.3.8
- Öffentl. Grünfläche mit Pflanzgebot für standortgerechte Obstbäume

Pflanzgebot im privaten Bereich

- Gehölzpflanzungen mit Höheneinschränkung gemäß Ziff. 4.3.8
- Landschaftliche Heckenpflanzung, Bindung nach Standort und Massierung gemäß Ziff. 4.3
- Landschaftliche Heckenpflanzung mit vorgelagerter Rasenfläche
- Private Grünfläche mit Festsetzung von Großbaumpflanzungen in Abhängigkeit von Einfahrten u. Beleuchtung mit etwaiger Standortbindung mit Höheneinschränkung gem. Ziff. 4.3.8
- Landschaftl. Heckenpflanzung ohne Standortbindung aus heimischen Gehölzen (2-reihig)
- Pflanzgebot für Großbäume 1. Ordnung ohne Standortbindung
- Landschaftl. Heckenpflanzung mit Höheneinschränkung gemäß Ziff. 4.3.8

Erhaltungs- und Pflegegebot

- Heckenbestand, der zu erhalten und zu pflegen ist
- Walnußbaum, der zu erhalten und zu pflegen ist
- Obstbäume, die zu erhalten und zu pflegen sind
- GÜZ — Grünflächenzahl siehe Ziff. 4.3.6.

2. Für die Hinweise

- Besteh. Wohngebäude
- Besteh. Nebengebäude
- Besteh. Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien
- 2o9 — Flurstücksnummern
- besteh. Obstgehölze
- vorh. Obstgehölze, die beseitigt werden

3. Für die nachrichtlichen Übernahmen

- OD — Ortsdurchfahrtgrenze mit Angabe der Straßen-km
- KM 6,850 — Straßenkilometer

3.1 Nachbarschutz
Bei den festgesetzten Randeingrünungen ist Art.48 AGBGB zu beachten.

3.2 Bei der vorgesehenen Bebauung muß mit Beeinträchtigungen des Fernseh- und Rundfunkempfangs durch Funkenstörungen von der Freileitung des FVU gerechnet werden.

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

3.4 Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost. Auf die Anweisung zum Schutz unterirdischer Fernmeldeanlagen (Kabelschutzanweisung) wird hingewiesen.

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

4. Textliche Festsetzung der Grünordnung

4.1 Schutz des Bodens:
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Weiterverwendung zu sichern (DIN 18915/31). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutze gegen Erosion zwischenzuoegrünen.

4.2 Bestandssicherung:
Die vorhandene landschaftliche Hecke am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches, der Walnußbaum sowie die anschließende Vogelschutzhecke an dem Wirtschaftsweg sind zu erhalten, zu sichern und während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.

4.3 Pflanzgebot:

4.3.1 Pflanzauswahl
Die Pflanzauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebot hat aus der standortgerechten Artenzusammenstellung des Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes zu erfolgen (entsprechend Artenliste Ziffer 5).

4.3.2 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 m²

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

4.3.3 Pflanzgebot ohne Standortbindung
Richtwert für Baumpflanzungen je 250m² sind mindestens drei Großbäume 1. Ordnung:
Hochstamm 3xv. STU 16-18 nach freier Standortwahl zu pflanzen.

Landschaftliche Heckenpflanzung; je 200 m² Grundstücksfläche sind weiterhin mind. 10% der Grundstücksfläche mit landschaftlichen Hecken laut Ziff. 4.3.2 zu bepflanzen. Mindestbreite 2,00 m (z.B. Grenzpflanzung).

4.3.4 Pflanzgebot mit etwaiger Standortbindung
entlang der geplanten Erschließungsstraße A ist folgende Bepflanzung vorzunehmen:
Großbaumpflanzung 1. Ordnung Hochstamm 3xv. STU 16-18

Pflanzung am östlichen Rand des Geltungsbereiches:
3 Großbäume 1. Ordnung HST 3xv. STU 16-18

Die landschaftlichen Heckenpflanzungen zur Einbindung des Gewerbegebietes sind 5-reihig anzulegen.

4.3.5 Landschaftsrasen
Die nicht bepflanzten Bereiche der öffentlichen Grünfläche werden mit Landschaftsrasen angesät, der eine hohe Beimengung an Wildkräutern hat, oder wahlweise seiner natürlichen Sukzession überlassen wird.

4.3.6 Grünflächenzahl
Die Grünflächenzahl gibt an, wieviel m² Freifläche je m² Grundstücksfläche offenporig bzw. gärtnerisch zu gestalten sind. Bei zwingender Unterschreitung der GÜZ können Fassaden- und Dachbegrünungen flächenbezogen angerechnet werden.

4.3.7 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. Betonverbundsteinpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen auszurichten.

4.3.8 Pflanzungen mit Höheneinschränkung
Innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung (110-KV-Stromleitung) sind Gehölzpflanzungen in der Höhe durch geeignete Artenwahl sowie durch Rückschnitt niedriger als 3,50 m zu halten.

5. Liste standortgerechter Gehölzarten

Artenauswahl aus dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

1. Baumpflanzungen 1. Ordnung:

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

2. Baumarten 2. Ordnung

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

3. Sträucharten

Corylus avellana	-Hasel
Crataegus monogyna-	-eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	-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.

6. Nachweis der grünordnerischen Festsetzungen

6.1 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.).

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

6.3 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.

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

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

3.7 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.

3.8 Bauanträge über Bauvorhaben innerhalb des Leitungsausübungsbereiches des UWU sind der Überlandwerk Unterfranken AG zur Stellungnahme gemäß Art. 71 BayBO vorzulegen. Dies gilt auch für die Anlage von Parkplätzen Gebäudeniveauveränderungen usw.

7. WEITERE FESTSETZUNGEN

7.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als:
a) Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO
b) Abgestuftes Gewerbegebiet (GE$_b$) § 8 i.V.mit § 1 Abs.5 u.Abs.9 BauNVO.

7.2 Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber ist gem. § 1 Abs. 6 Ziff.2 i.V. mit § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO im GE$_b$ 1 u.2 zulässig. Die Errichtung von Wohnungen ist im MI-Gebiet erst in einer Entfernung von mind. 60 m zulässig. Im GE$_b$ 1 u.2 ist eine Entfernung von mind. 50 m einzuhalten. Gemessen von der Fahrbahnmitte der B 303. Die Dachneigung der freistehenden Wohngebäude hat 24° bis 38° zu betragen, die Dachform ist als Satteldach auszuführen.

7.3 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

7.4 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.

7.5 Die Verwendung von greilfarbigen Kunststoffplatten für die Verkleidung von Balkongeländern, für Trennwände der Balkone, für Überdachungen und dergleichen ist untersagt.

7.6 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. Holz) zu erstellen. Diese sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

7.7 Auf den gewerblichen Grundstücken sind Parkplätze in ausreichender Anzahl für Betriebspersonal und Besucher auszuweisen.

7.8 Im abgestuften GE-Gebiet (GE$_b$ 1) sind gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs.9 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
- Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO.

7.9 Außerhalb der Ortsdurchfahrt sind die Grundstücke entlang der Bundesstraße B 303 mit für- und torlosen Einfriedungen auszustatten.

7.10 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.

7.11 Im Baugebiet sind versickerungsfördernde Maßnahmen wie
- die Versickerung von sauberen Oberflächenwasser und Dachflächenwasser,
- durchlässige Bauweisen für Grundstückszufahrten und Stellplätze wie z.B. Abstellflächen für Wohnwagen,
- möglichst wenige Flächen zu versiegeln,

anzustreben.

7.12 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.

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

7.14 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.

7.15 Die Dachhaut der geplanten Gebäude muß in harter Bedachung gem. DIN 8102 ausgeführt werden (innerhalb des Schutzstreifens der oberirdischen Leitung).

7.16 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 sie Dachneigung der zuerst genehmigten Garage übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des Wohnhauses abweicht.

7.17 Evtl. Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

7.18 Im abgestuften GE-Gebiet (GE$_b$ 2) ist die Errichtung von Einzelhandelsgeschäften mit einer Verkaufsfläche bis zu 450 qm zulässig. Die Verkaufsfläche der Fa. Caravan Grebner GmbH (Flur-Nr. 205 u. 207) wird auf max. 795 qm festgesetzt.

7.19 Die max. Grundfläche der gewerblichen Einzelgebäude wird mit 1500 qm festgesetzt. Für den Bereich westlich der Straße A ist eine Aneinanderreihung von je max. 1500 qm großen Hallen zulässig, wenn die Einzelbaukörper eindeutig voneinander getrennt sind und eine Gesamtfläche von 4500 qm nicht überschreiten wird. Die Einzelbaukörper sind architektonisch zu gliedern bzw. abzusetzen.

7.20 Die max. Höhe der Abtragungen und Auffüllungen wird auf 1,50 m festgesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 Satz 1 BauGB vom 15. MRZ. 1993 bis 16. APR. 1993 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Euerbach, 29. JUN 1993

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Euerbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11. MAI 1993 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Euerbach, 29. JUN 1993

1. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 17.09.1993
LANDRATSAMT
I.A.
Eckle
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 01. Okt. 1993 durch Veröffentlichung im amtlichen 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, 01. Okt. 1993

1. Bürgermeister

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

AUFGESTELLT:
OERLENBACH, 14.10.1988
ÜBERARBEITET, 30.06.1989 / 03.11.1989 / 31.01.1990 / 20.09.1990 / 16.10.1990 / 25.01.1991 / 09.04.1991 / 03.09.1991 / 27.09.1991 / 11.02.1992 / 07.07.1992 / 06.10.1992 / 02.03.1993 / 29.04.1993

FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN:
architekt michael kittel
8735 oerlenbach, bonnefeldstr. 5
telefon 09725/829-846-847

FÜR DIE GRÜNORDNUNG: