



### TEXTTEIL

**A Planungs- und baurechtliche Festsetzungen**

**A1 Art der Nutzung**

a Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind max. 2 Betriebswohnungen je Grundstück im Sinne des §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

**A2 Maß der Nutzung**

a Die Wandhöhe darf die in der Nutzungsschablone angegebenen Maße - gemessen zwischen dem Schnittpunkt von Oberkante des nach A 11a hergestellten oder natürlichen Geländes mit der Außenwand und dem Schnittpunkt der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Sparren - nicht überschreiten. Ausgenommen von der Wandhöhenbegrenzung sind betrieblich bedingte Bauteile und Anlagen wie Silos, Kamine, Förderanlagen u. ä.

b Die Baugrundstücke dürfen eine Größe von 2.000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

c Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BauBO sind einzuhalten.

d besondere Bauweise: wie offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO jedoch Gebäudelängen bis max. 100m.

**A3 Dächer**

a Die Dachneigung darf 20° nicht überschreiten. Ausnahmen von der max. Dachneigung sind zulässig, wenn anlagentechnische Merkmale dies erfordern. Die Eindeckung hat mit rotenbraunen Materialien zu erfolgen.

**A4 Fassaden**

a Die Außenfassaden der Gebäude sind gedeckt farbig zu gestalten; die Verwendung von weißer oder grell leuchtender Farbe ist untersagt. Dies gilt auch für wandförmige Einfriedungen.

**A5 Einfriedungen**

a Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 2,0m nicht überschreiten. Sie sind in der Flucht der vorderen (strassenseitigen) Baugrenze bzw. seitlich und rückwärtig auf der jeweiligen Grundstücksgrenze zu errichten. Sockel für Einfriedungen sind nicht gestattet.

**A6 Grünordnung**

a Grenzen Baugrundstücke direkt an eine öffentliche Straße an, so dürfen die Flächen zwischen öffentlicher Straße und den Baugrenzen nicht als Lagerfläche und als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt werden. Sie sind - gemäß BayBO - gärtnerisch anzulegen u. zu unterhalten.

b Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist - zum Ausgleich für den durch die Festsetzung des Bauebietes vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft - eine Ortsrandeinfriedung gemäß den Pflanzschemata 1 und 2 i. V. m. dem Regelquerschnitt A (sh. Anlage 1 der Begründung), die verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans, Gewerbegebiet Süd II, Abschnitt 1, mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ der Gemeinde Grafenheinfeld sind, auf öffentlicher Fläche vorzunehmen.

c **Ausgleichsflächen im Bauebiet:**  
**A1 Ortsrandeinfriedung** mit, bzw. ohne naturnahen Graben entlang des Gewerbegebietes im Westen und Süden.  
**Ziele/Maßnahmen:** Neuschaffung und Entwicklung einer 4-reihigen landschaftlichen Hecke mit eingestreuten Bäumen i. u. 2. Ordnung einschließlich Wiesenstreifen sowie Kräutergarten mit vorgelagertem naturnahem Graben.  
 Die Ausführungspläne für den naturnahen Ausbau der Entwässerungsgräben (Regelquerschnitt A) sind mit der unteren Naturschutzbehörde im Entwurf abzustimmen.

d **Ausgleichsflächen außerhalb des Bauebietes:**  
 Die weiteren, gemäß Eingriffsbilanz zum Ausgleich des Eingriffs benötigten Flächen werden vom Öko-Konto der Gemeinde Grafenheinfeld abgedeckt. Dies sind die Grundstücke Fl.-Nr. 2158 mit 5.823 m<sup>2</sup>, Fl.-Nr. 2184 mit 2.118 m<sup>2</sup>, Fl.-Nr. 2255 mit 3.733 m<sup>2</sup> und eine Teilfläche aus Fl.-Nr. 2313 mit 2.370 m<sup>2</sup> auf der Gemarkung Grafenheinfeld (sh. Anlage 2 der Begründung), die dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd II, Abschnitt 1, mit 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ der Gemeinde Grafenheinfeld als rechtsverbindlicher Bestandteil zu geordnet werden.  
**A2 Fl.Nr. 2313, A3 Fl.Nr. 2184, A4 Fl.Nr. 2255, A5 Fl.Nr. 2159**  
**Ziele/Maßnahmen:** Entwicklung und Pflege von Streuobstwäsen mit hochstämmigen Obstbäumen sowie teilweise eingestreuten landschaftlichen Hecken bzw. Kräuterviesen neben Wald (Fl.-Nr. 2313).  
 Pflege: Die Wiesenflächen und Kräuterväsen sind extensiv (erster Mähzeitpunkt frühestens 1. Juli, mit Mahmsaie, mit Mähgutentfernung, ohne Düngung und Biozidinsatz) zu pflegen.

e Unter Beachtung der Grundstückszufahrten und der Laternenstände sind im Strassenbereich an den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen großkronige Straßenbäume (Hochstamm 3 x v., STU 20 - 25 cm) zu pflanzen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**A Die Aufstellung des Bebauungsplans**  
 wurde am 29. April 2002 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 10. Mai 2002 bekannt gemacht.

**B Der Entwurf des Bebauungsplans**  
 wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB vom 08. Sept. 2003 bis 08. Okt. 2003 und erneut vom 01. März 2004 bis zum 15. März 2004 öffentlich ausgelegt.

Grafenheinfeld, den 15. April 2004  
 1. Bürgermeister

**C Der Bebauungsplan** wurde vom Gemeinderat am 29. März 2004 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grafenheinfeld, den 15. April 2004  
 1. Bürgermeister

**D Der Beschluss des Bebauungsplans** durch die Gemeinde ist am 23. April 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Grafenheinfeld 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 in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Grafenheinfeld, den 26. April 2004  
 1. Bürgermeister

**f** Innerhalb der Einzelgrundstücke des Gewerbegebietes sind mindestens 20% der Grundstücksflächen zu begrünen.  
 Auf mindestens 10% der Grundstücksfläche sind buschartige Heckenpflanzungen zur Gliederung des Grundstücks (z.B. als Grenzbeplanzung, bzw. zum Straßenum) anzulegen (Mindestbreite 3,00m). Auf den Grundstücken entlang der Ostgrenze des Plangebietes sind diese Heckenpflanzungen zur freien Landschaft (Ostseite des Grundstücks) anzuordnen. Je 100m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind dabei mind. 1 Großgehölz, 3 xv, STU 12 - 14 cm, Höhe 350 - 400 cm  
 6 Heister, 2 xv, Höhe 175 - 200 cm  
 90 Straucher, 1 xv, Höhe 40 - 70 cm zu pflanzen.  
 Je angefangene 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Großbaum (z.B. zur Überstellung von Stellplätzen) (Hochstamm, 3 xv, STU 16 - 18 cm) nach freier Wahl zu pflanzen.

**g** Die verbindlichen Anpflanzungen sind anhand qualifizierter Beplanzungspläne einschließlich der Art und des Umfangs der gewählten Beisarten und Vegetationsdecken bei der Baueingabe (auch Freistellungsverfahren) nachzuweisen.

**h** Das Regenrückhaltebecken ist mit unterschiedlichen Böschungswinkeln zu gestalten. Die Ausführungspläne, die Baustelleneinrichtung und der Bauablauf sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Ausführungszeitraum zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens darf nicht in der Brutzeit (20. Februar - 15. August) liegen.

**i** Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen einschließlich der Stellplätze ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für zu befestigende Freiflächen sind bevorzugt versickerungsfähige Beläge wie z. B. Betonpflaster mit Rasen- oder Spiltfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen sowie Okopflaster zu verwenden.

**j** Die mit "X" gekennzeichneten Gehölzbestände dürfen, falls betriebstechnisch erforderlich, außerhalb der Vegetations- und Vogelbrutzeit, zwischen dem 15.9. und 28.2. beseitigt werden. Bestände, die erhalten werden, dürfen auf die gemäß Ziffer A9 festgesetzte Begründung angerechnet werden.

**A7 Bauabwicklung bei der Herstellung des Regenrückhaltebeckens**

a Beeinträchtigungen der Natura-2000-Gebiete „Mairtal und Steigerwaldvorland bei Schweinfurt und Volkach“ (Gebiets-Nr. 6027-401) und „Mainaue zwischen Schweinfurt und Dettelbach“ (Gebiets-Nr. 6127-302) sind nicht zulässig. Hierzu ist folgendes zu beachten:

- Die Bauausführung des Regenrückhaltebeckens hat außerhalb der Brutzeit (vom 15.8. bis 20.2.) zu erfolgen.
- Es dürfen nur schallgedämmte Baumaschinen gem. RAL ZU-53 eingesetzt werden.
- Es sind während der Bauarbeiten passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. mobile Lärmschutzwände) für besonders lärmintensive Geräte wie Kreissäge, Kompressor etc. zu verwenden.
- Die Arbeiten zur Herstellung des Einlaufes am Dammbau sind zeitlich konzentriert durchzuführen.
- Es soll ein möglichst großer Anteil von Fertigteilen zur Ausführung kommen.
- Die Bauabwicklung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**A8 Werbeanlagen**

a Unzulässig ist die Anbringung von Werbeanlagen und Hinweiszeichen innerhalb der Bauverbotszone gemäß Textziffer A9a.

**A9 Bauverbotszone**

a Innerhalb der Anbauzone gemäß Art 23 Abs. 1 BauStrVG gilt ein Bauverbot für Hochbauten und baulichen Anlagen jeglicher Art - ausgenommen Einfriedungen - in einer Entfernung von 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.  
 Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen entlang der klassifizierten Straße mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind.  
 Abgräben im Bereich der Anbauzone, die unter der Oberkante der Fahrbahndecke reichen, bedürfen aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße einer gesonderten Zustimmung des Straßenbausträgers der Fahrbahn.

**A10 Versickerung**

a Unversetztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Grundsätzlich hat die Versickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu erfolgen. Auf ausreichenden Abstand zum Grundwasserspiegel ist zu achten. Die Oberflächen sind grundsätzlich an das öffentliche Grabensystem anzuschließen. Das im Auftrag der Gemeinde Grafenheinfeld durch das Büro GeoConsult Roos erstellte Sickergutachten vom 20. 02. 2004 liegt zur Einsichtnahme im Rathaus bereit. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der zur Zeit gültigen Fassung ist zu beachten.

**A11 Aufschüttungen**

a Das Gelände darf max. bis auf OK-Fahrbahn der inneren Erschließungsstraße (Fortführung Röthleiner Weg bzw. Hohe Heide) aufgefüllt werden.

**B Hinweise**

1 Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Durch dahlige Stoffe verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung in die Kanalisation über einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu führen.

2 Sprinkleranlagen dürfen nicht direkt an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

3 Die Untere Immissionsschutzbehörde ist gem. Art. 69(1) BayBO bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm und/oder luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind zu hören. Dies gilt auch bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen.

4 Auftretende Funde von Bodenschatzlagerstätten sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände am Fundort unverändert zu belassen.

5 Es wird empfohlen, die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen lt. Pflanzgebot aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des EICHEN-, HAINBUCHENWALDES zu treffen (sh. folgende Artenliste).  
**Baumarten I. Ordnung**  
 Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Walnuß  
**Baumarten II. Ordnung**  
 Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Obstbäume in starkwüchsigen Sorten (2-3 Obstbäume ersetzen einen Großbaum)  
**Straucharten (niedrige Arten)**  
 Hasel, Leinpfrieger Weißdorn, Zweigflügel Weißdorn, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Rainweide, Schlehe, Faldrose, Gemeiner Schneeball.

6 Es wird empfohlen, für Regenwasserrückhaltungen (Zisternen) mind. 2,5m<sup>2</sup> je 100m<sup>2</sup> angeschlossene Fläche vorzusehen. Das darin gespeicherte Wasser kann zur Toilettenspülung oder zur Bewässerung der Aussenanlagen verwendet werden. Dabei müssen die geltenden technischen Vorschriften streng beachtet und die Anlage gemäß §13 Abs. 2 Satz 2 TWVO 2001 dem Gesundheitsamt angezeigt werden.

Es wird empfohlen nur wassersparende Armaturen einzubauen.

7 Planungen von großflächigen Bauten vor allem mit Metallverkleidung an Dächern und Fassaden), Bauten über 20m Höhe, Masten für Freileitungen, elektrischen Anlagen und metallischen Zäunen sind der Wehrbereichsverwaltung Süd zur schutzbereichsmäßigen Beurteilung vorzulegen.

8 Das Grundwasser steht ca. 1,50m unter OK-Urgelände an. Auf die Errichtung von Kellergeschossen sollte verzichtet werden.

**Pflanzschema 1**

Norden/Osten	
RH	CA CA CS CS MS LI LI CR EU CM CM RH RH LI LI
RH	CA CA CS CS MS LI VL CA CR EU EU CR SN SN LI
RC	VL VL CS SN LO LO CM CA MS EU LI CR CR PS LO
Süden/ Westen	
RC	VL PS PS PS CM CM CS CS VL VL LI RC PS PS LO

Pflanzschemalänge: 24,00 m  
 Pflanzgröße: Str. 2xv. 60/100  
 Pflanzabstand: 150 x 150 cm

Die Untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt hat hierzu verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist. Dies gilt für Anlagen, die mit Lärm und/oder luftverunreinigenden Emissionen verbunden sind und für die Erreichungen der Umgebungs- und Wohnnormen.

**Pflanzschema 2**

Norden/Osten									
EU	EU	CR	CR	CR	EU	EU	CS	CR	CR
CS	CS	RH	RH	CM	CM	MS	MS	CR	RL
RC	VL	VL	RC	LO	LO	MS	LI	LI	LI
Süden/Westen									
RC	VL	VL	RC	LO	LO	LO	LI	LI	LI

Pflanzschemalänge: 16,00 m  
 Pflanzgröße: Str. 2xv. 60/100  
 Pflanzabstand: 150 x 150 cm

**Sträucher Pflanzschema 1**

CM	5	Cornus mas	Kornelkirsche
CS	2	Cornus sanguinea	Bluthartriegel
CA	6	Corylus avellana	Hasel
CR	5	Crataegus monogyna	Weißdorn
EU	4	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
LI	8	Ligustrum vulgare	Rainweide
LO	4	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
MS	3	Malus sylvestris	Malus
PS	6	Prunus spinosa	Schlehe
RH	4	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
RC	3	Rosa canina	Hundsrose
SN	3	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
VL	5	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Sträucher Pflanzschema 2**

CM	2	Cornus mas	Kornelkirsche
CS	3	Cornus sanguinea	Bluthartriegel
CR	5	Crataegus monogyna	Weißdorn
EU	4	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
LI	6	Ligustrum vulgare	Rainweide
LO	4	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
MS	3	Malus sylvestris	Schlehe
RH	4	Rosa canina	Hundsrose
RC	4	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
VL	4	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Bäume 1. Ordnung**

AC	5	Acer campestre (Feldahorn), H.	3xv. mDb. STU. 16/18cm
AP	18	Acer platanoides "Eurostar", H.	4xv. mDb. STU. 20/25cm
AG	18	Ainus glutinosa (Schwarzleiche), Hei.	2xv. 200/250cm
F	8	Fraxinus excelsior (Esche), H.	3xv. mDb. STU. 16/18cm
PA	5	Prunus avium (Vogelkirsche), H.	3xv. mDb. STU. 16/18cm
QR	7	Quercus robur (Stieleiche), H.	3xv. mDb. STU. 16/18cm
TI	4	Tilia cordata (Winterlinde), H.	3xv. mDb. STU. 16/18cm

H Hochstamm  
 3xv 3 mal verpflanzt  
 mDb mit Drahtballen  
 Hei Heister  
 TR Triebe

## GEMEINDE GRAFENHEINFELD

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SÜD - II. ABSCHNITT“ MIT  
 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „GEWERBEGEBIET SÜD - II.“

M. 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheinfeld  
 20. Februar 2003/05. August 2003/26. Januar 2004/25. März 2004

*Pohl: 4,8 ha*