



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A Festsetzungen**

- Geb: Gewerbegebiet - mit Beschränkungen nach Textziffer A1a
- Grün: öffentliche Grünfläche - Randeingrünung
- Gelb: öffentliche Straßenverkehrsfäche
- A1: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- b: besondere Bauweise
- 12,0m: Wandhöhe
- 0,8: Grundflächenzahl
- 2,8: Baumassenzahl
- 0,2: Grünflächenzahl
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Neupflanzung einer freiwachsenden Hecke nach Pflanzschema 1
- Neupflanzung einer freiwachsenden Hecke nach Pflanzschema 2
- Baumpflanzungen gemäß Textziffer A6c
- Versorgungsleitung unterirdisch - Gasleitung mit Schutzzone beidseits je 1,0m

**B Hinweise**

- Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- z. B. 635
- bestehende Gebäude

**Art der baulichen Nutzung**

Wandhöhe

Bau-flächen-massenzahl

Grün-flächen-Bauweisezahl

Füllschema der Nutzungsschablone

**Sträucher Pflanzschema 1**

CM	5	Cornus mas	Kornelkirsche
CS	8	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	Holzäpfel
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
EU	3	Euonymus europaea	Weißdorn
LI	6	Ligustrum vulgare	Pfaffenhütchen
LO	5	Lonicera xylosteum	Rainweide
MS	3	Malus sylvestris	Heckenkirsche
RH	4	Rosa canina	Schlehe
RC	4	Rhamnus cathartica	Hundsrose
SN	3	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
VL	4	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Bäume 1. Ordnung**

AP	Acer platanoides "Eurostar", H. 4xv. mDb. StU. 20/25cm
AG	Alnus glutinosa (Schwarzerle), Hei. 2xv. 200/250cm
FR	Fraxinus excelsior (Esche), H. 3xv. mDb. StU. 16/18cm
PA	Prunus avium (Vogelkirsche), H. 3xv. mDb. StU. 16/18cm
QR	Quercus robur (Stieleiche), H. 3xv. mDb. StU. 16/18cm
TI	Tilia cordata (Winterlinde), H. 3xv. mDb. StU. 16/18cm

**H** Hochstamm

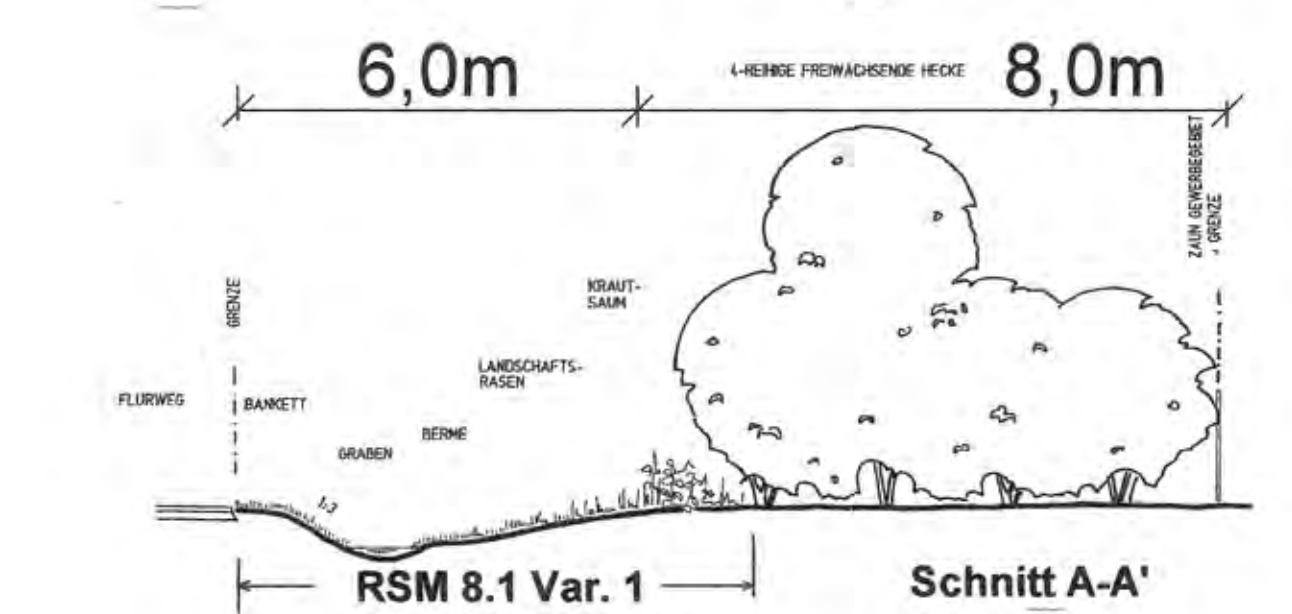
**3xv** 3 mal verpflanzt

**mDb** mit Drahtballen

**Hei** Heister

**TR** Triebe

**StU** Stammumfang



ferneinfeld gem. §9 Abs. 1a BauGB als rechtsverbindlicher Bestandteil zugeordnet wird.

**Ziele/Maßnahmen:** Schaffung einer Biotopverbundstruktur mittels Hecken, Ackerwildkrautflur, Streuobstwiese und Folge-Lebensgemeinschaften.

**Pflege:** Die Wiesenflächen und Kräutersäume sind extensiv (erster Mähzeitpunkt frühestens 1. Juli, mit Mähroschnecke, mit Mähgutentfernung, ohne Düngung und Biozideinsatz) zu pflegen.

f. Unter Beachtung der Grundstückszufahrten und der Laternenstandorte sind im Straßenbereich, an den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen, großkronige Straßenbäume (Hochstamm 3 x v., StU 20 – 25 cm) zu pflanzen.

g. Innerhalb der Einzelgrundstücke des Gewerbegebietes sind mindestens 20% der Grundstücksflächen zu begrünen. Auf mindestens 10% der Grundstücksfläche sind landschaftliche Heckenpflanzungen zur Gliederung des Grundstücks (z.B. als Grenzbeziehung, bzw. zum Straßenraum) anzulegen (Mindestbreite 3,00m). Je 100m² Pflanzfläche sind dabei mind. 1 Großgehölz, 3-mal verpflanzt (3 x v.), Stammumfang (StU) 12 - 14 cm, Höhe 350 – 400 cm 6 Heister, 2 x v., Höhe 175 – 200 cm 70 Sträucher, Pflanzabstand 1,0m x 1,3m, 3-5 TR 60-80/100 cm, bzw. 100-150 cm zu pflanzen. Je angefangene 2.500m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 Großbäume (z.B. zur Überstellung von Stellplätzen) (Hochstamm, 3 x v., StU 16 – 18 cm) nach freier Wahl zu pflanzen.

h. Mit jedem Bauantrag oder Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Inhalte der grünordnerischen Festsetzungen nachgewiesen und weiterentwickelt sind. (Maßstab mind. M.: 1:200). Der Freiflächengestaltungsplan ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt vorzulegen.

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 versickerungsfreundliche Beläge wie z. B. Betonpflaster mit Rasen- oder Splittlage, Rasengittersteine, Schotterrasen sowie Okopflaster zu verwenden.

**A7 Versicherung**

a. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Grundsätzlich hat die Versicherung unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu erfolgen. Auf ausreichenden Abstand zum Grundwasserspiegel ist zu achten. Die Oberfläche sind grundsätzlich an das öffentliche Grabensystem anzuschließen. Das im Auftrag der Gemeinde Grafenheinfeld durch das Büro Mager erstellte Bodengutachten vom 24. 09. 1993 liegt zur Einsichtnahme im Rathaus bereit. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der zur Zeit gültigen Fassung ist zu beachten.

**A8 Aufschüttungen**

a. Das Gelände der Baugrundstücke darf max. bis auf OK-Fahrbahn der angrenzenden, öffentlichen Erschließungsstraßen aufgefüllt werden.

**A9 Werbeanlagen**

a. Die Oberkante von Werbeanlagen darf die max. zulässige Wandhöhe nicht überschreiten.

**B Hinweise**

1. Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Drainwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Durch ölhaltige 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. Auftretende Funde von Bodenaltersbeständen sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände am Fundort unverändert zu belassen.

4. Es wird empfohlen, die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen lt. Pflanzgebot aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des EICHEN-, HAINBUCHENWALDES zu treffen (s. folgende Artenliste).

**Baumarten 1. 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, Einflügeliger Weißdorn, Zweiflügeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Rainweide, Schlehe, Feldrose, Gemeiner Schneeball.

5. Es wird empfohlen, für Regenwasserrückhaltungen (Zisterne) mind. 2,5m² je 100m² 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 TWWO 2001 dem Gesundheitsamt angezeigt werden. Es wird empfohlen nur wassersparende Armaturen einzubauen.

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

7. In § 17 Abs. 6 BNatSchG ist festgelegt, dass die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen im Ökoflächenkataster erfasst werden. Das Ökoflächenkataster (ÖFK) wird gemäß Art. 39 Nr. 5 BayNatSchG vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) geführt und laufend fortgeschrieben. Hierzu sind dem LfU rechtzeitig nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der vom Ökokoonto abgetrahteten Flächen die für die Erfassung und Kontrolle der Flächen erforderlichen Angaben in aufbereitbarer Form zu übermitteln.

**Pflanzschema 1**

Norden bzw. Westen

RH	CA	CA	CS	CS	MS	LI	LI	CR	EU	CM	CM	RH	RH	LI	LI
RH	CA	CS	CS	CS	MS	LI	LI	CA	CR	EU	EU	CR	SN	SN	LI
RC	VL	VL	CS	SN	LI	LO	CM	CA	MS	EU	LI	CR	CR	PS	LO
RC	VL	PS	PS	PS	CM	CM	CS	CS	VL	VL	LI	RC	PS	PS	LO

Kräuterwiese mit RSM 8.1 V

**GRABEN**  
 Kräuterwiese mit RSM 8.1 V1

Süden bzw. Osten

Pflanzschemalänge: 24,00 m  
 Pflanzgröße: Strauchware 2xv.  
 Pflanzabstand: 1,50m (in der Reihe) x 1,00m (von Reihe zu Reihe)

**Pflanzschema 2**

Norden bzw. Westen

EU	EU	CR	CR	CR	EU	EU	CS	RH	RH	CR	CR
CS	CS	RH	RH	CM	CM	MS	MS	CR	CR		
RC	VL	VL	RC	LO	LO	MS	LI	LI	LI		
RC	VL	VL	RC	LO	LO	LO	LI	LI	LI		

Kräuterwiese mit RSM 8.1 V1

**GRABEN**  
 Kräuterwiese mit RSM 8.1 V1

Süden bzw. Osten

Pflanzschemalänge: 16,00 m  
 Pflanzgröße: Strauchware, 2xv.  
 Pflanzabstand: 1,50m (in der Reihe) x 1,00m (von Reihe zu Reihe)

**TEXTTEIL**

**A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**A1 Art der Nutzung**

a. Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die Zahl der Betriebswohnungen beschränkt. Es sind nur 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 Abs 2 hergestellten oder natürlichen Geländes mit der Außenwand und dem Schnittpunkt der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut – nicht überschreiten. Ausgenommen von der Wandhöhenbegrenzung sind betrieblich bedingte Bauteile und Anlagen wie Silos, Kamine, Förderanlagen u. ä.

b. Die max. Gebäudehöhe - gemessen zwischen dem Schnittpunkt von Oberkante des nach Abs 2 hergestellten oder natürlichen Geländes mit der Außenwand und dem höchsten Gebäudepunkt – darf, incl. möglicher Aufbauten wie Fotovoltaikanlagen etc., 14,0m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Höhenbegrenzung sind betrieblich bedingte Bauteile und Anlagen wie Silos, Kamine, Förderanlagen u. ä.

c. Die Größe der einzelnen Baugrundstücke muss mindestens 2.900 m² betragen.

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

**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 rotbraunen Materialien zu erfolgen. Bei einer Dachneigung unter 6° ist die Farbe der Dachendeckung freigestellt.

**A4 Fassaden**

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

**A5 Einfriedungen**

a. Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 2,0m nicht überschreiten. 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 Art. 7 Abs. 1 BayBO - gärtnerisch anzulegen.

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 Baugebietes vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft - eine Ortsrandeingrünung im Osten und Süden, die verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd IV, Abschnitt“ der Gemeinde Grafenheinfeld ist, auf öffentlicher Fläche vorzunehmen.

c. **Ausgleichsflächen im Baugebiet**  
 A1 Ortsrandeingrünung mit naturnahem Graben entlang des Gewerbegebietes im Osten und Süden gemäß der Pflanzschemata 1 und 2 dieses Bebauungsplans  
 Ziele/Maßnahmen: Neuschaffung und Entwicklung einer 4-reihigen landschaftlichen Hecke mit eingestreuten Bäumen 1. Ordnung, Die Grabenböschungen (sh. Schnitt A-A) einschl. Berme und Krautsaum sind mit der Regio-Saatgutmischung RSM 8.1 Variante 1 mit 3 g/m² einzusäen. Die Ausführungspläne für den naturnahen Ausbau der Entwässerungsgräben (Regelquerschnitt A) sind mit der unteren Naturschutzbehörde im Entwurf abzustimmen. Die Ausgleichsmaßnahme A1 wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffgrundstücken des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd – IV, Abschnitt“ der Gemeinde Grafenheinfeld als rechtsverbindlicher Bestandteil zugeordnet.

d. **Fristen**  
 Die Ausgleichsfläche A1 ist bis spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließung erstmalig herzustellen. Nach Fertigstellung aller im Zusammenhang mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehenden Pflanzmaßnahmen und Einsaaten hat die Gemeinde Grafenheinfeld mit der unteren Naturschutzbehörde einen Ortstermin in der Vegetationszeit und zwar Anfang Juni zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme dieser ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.

e. **Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebiets**  
 Die weiteren, gemäß Eingriffsbilanz zum Ausgleich des Eingriffes benötigten Flächen werden vom Ökokoonto der Gemeinde Grafenheinfeld abgetrahtet. Dies ist ein Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 2292 mit 5.990m² auf der Gemarkung Grafenheinfeld gemäß Anlage 2 der Begründung, der den Eingriffgrundstücken des Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Süd - IV, Abschnitt“ der Gemeinde Gra-

**VERFAHRENSVERMERKE**

**A Die Aufstellung des Bebauungsplans** wurde am 27. 03. 2011 vom Gemeinderat beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 04. 04. 2012 bekannt gemacht.

**B Der Entwurf des Bebauungsplans** wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB vom 26. 02. 2011 bis zum 26. 03. 2011 öffentlich ausgelegt.  
 Grafenheinfeld, den 10. 04. 2012, Bürgermeister i. V.

**C Der Bebauungsplan** wurde vom Gemeinderat am 27. 03. 2011 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.  
 Grafenheinfeld, den 10. 04. 2012, Bürgermeister i. V.

**D Der Beschluss** des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 27. 03. 2011 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 10. 04. 2012, Bürgermeister i. V.

**GEMEINDE GRAFENHEINFELD**  
 BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SÜD - IV. ABSCHNITT“  
 M.: 1:1.000  
 Bearbeitet durch: peichl + metz, Bergheinfeld  
 23. Mai 2011, 16. Januar 2012, 19. März 2012