



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Industriegebiet
- max. zulässige Traufhöhe
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- offene Bauweise mit Ergänzungsbestimmungen gem. §22 Abs.2 i. V. m. Abs.4 BauNVO (sh. Textziffer A2b)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtwinkel
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat
- Grünflächenzahl
- Baum 1. Ordnung mit ungefährem Standort Pflanzgebot §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
- Baum 2. Ordnung mit ungefährem Standort Pflanzgebot §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB (sh. Textziffer A6a)
- private Grünfläche - Grundstücksrandeingrünung
- Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation

B Hinweise

- entfallende Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- Aufteilung der Verkehrsflächen (Gehweg/Fahrbahn/Parken)
- Hauptversorgungsleitung - unterirdisch Fernwasserleitung verlegen

Art der Nutzung	Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Grünflächenzahl	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTFESTSETZUNGEN

A Bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

a Es sind gem. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO max. 2 Wohnungen je Grundstück im Sinne des §9 Abs.3 Nr.1 BauNVO zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

- a Die Traufhöhe darf das in der Nutzungsschablone angegebenen Maß – gemessen zwischen dem Schnittpunkt von Oberkante Gelände mit der Außenwand und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Sparren – nicht überschreiten. Ausgenommen von der Traufhöhenbegrenzung sind Silos, Kamine, Förderanlagen u. ä.
- b Die Gebäude dürfen eine Länge von max. 100m nicht überschreiten.
- c Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

3 Bauliche Gestaltung

a Garagen mit Toren zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen von dieser einen Abstand von mind. 5,0 m haben. Die Vorfläche (Stauraum) darf nicht eingefriedet werden.

4 Werbeanlagen

a Die Anbringung von Werbeanlagen und Hinweiszeichen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist unzulässig. Um eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der B 286 und auf der St. 2277 auszuschließen, dürfen außerdem keine zu diesen Straßen gerichteten, auffälligen Schaufenster und Werbeanlagen im Industriegebiet errichtet bzw. angebracht werden.

5 Einfriedungen

a Einfriedungen mit einer max. Höhe von 2,0m sind in der Flucht der vorderen (strassenseitigen) Baugrenze und im Grundstück (seitlich und rückwärtig) auf den jeweiligen Grundstücksgrenzen zulässig.

6 Grünordnung

- a Innerhalb der privaten Flächen sind Heckenpflanzungen zur freien Landschaft festgesetzt (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern).
Mindestrichtwerte für Heckenpflanzungen je 100m² Pflanzfläche (Qualität nach DIN 18916):
2 Großgehölze 3 mal verpflanzt (x v.), Stammumfang (STU) 12-14cm, Höhe 250 - 300 cm.
6 Heister 2 x v., Höhe 175 - 200 cm
96 leichte Sträucher 1 x v., Höhe 40 - 70 cm
An den im Plan gesondert gekennzeichneten Stellen (X) sind auf den privaten Grundstücksflächen Bäume 2. Ordnung mit einem Astansatz nicht unter 2,5m Höhe anzupflanzen.
- b Unter Beachtung der Grundstückszufahrten und der Laternenstandorte sind in einem Abstand von ca. 17,5m in der Erschließungsstraße großkronige Straßenbäume (Hochstamm 3 x v., STU 20 - 25 cm) zu pflanzen.
- c Pflanzgebote ohne Standortbindung
Innerhalb der Einzelgrundstücke des Industriegebietes sind Gliederhecken (z.B. als Grenzbeplantzung, zum Straßenraum) und Großbäume (z.B. zu Stellflächen) zu pflanzen.
Massierung und Größe:
Je 1.500m² Grundstücksfläche sind mindestens 150m² landschaftliche Heckenpflanzung anzulegen (5%, Mindestbreite 3,00m). Je 2500m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 Großbäume (Hochstamm, 3 x v., STU 16 - 18 cm) nach freier Wahl zu pflanzen.
- d Die Flächen zwischen öffentlichen Straßen und den Baugrenzen dürfen nicht als Lagerfläche und als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt werden.
- e Die verbindlichen Anpflanzungen sind anhand qualifizierter Bepflanzungspläne bei der Baueingabe nachzuweisen.
- f Die Grünflächenzahl (GÜZ) gibt an, welcher Anteil der gesamten Grundstücksfläche unversiegelt (Abfließwert <0,1) zu belassen und naturkonform zu gestalten ist. Bei zwingender Unterschreitung der GÜZ können Fassaden- und Dachbegrünungen flächenbezogen angerechnet werden.
- g Die Versiegelung der Freiflächen hat sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsgünstigen Belägen zu befestigen.

7 Sichtwinkel

a Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Einfriedung freizuhalten. Zulässig ist lediglich eine Bepflanzung mit einer max. Höhe von 80cm über OK-Fahrbahn, sowie mit einzelstehenden, hochstämmigen Bäumen. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 80cm Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

8 Weitere Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan ersetzt abschließend für den Geltungsbereich dieser Änderung alle bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Industriegebiet Eitzberg“.

HINWEISE

- 1 Ins Grundwasser (Schwankungsbereich ± 1,0m) ragende Bauteile sind gegen Grundwasserschäden (z. B. weiße Wanne) zu sichern. Grundwasser darf in die öffentliche Entwässerungseinrichtung nicht eingeleitet werden.
- 2 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Durch ölhaltige Stoffe verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung in die Kanalisation über einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu führen.
- 3 Sprinkleranlagen dürfen nicht direkt an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.
- 4 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 oder von Wohnhäusern.
- 5 Auftretende Funde von Bodentalerium sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände am Fundort unverändert zu belassen.
- 6 Es wird empfohlen, die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen lt. Pflanzgebot aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des EICHEN-, HAINBÜCHENWALDES 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, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigrifflicher Weißdorn, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Rainweide, Schlehe, Feldrose, Gemeiner Schneeball.
- 7 Es wird empfohlen, für Regenwasserrückhaltungen (Zisterne) 2,5m³ 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 werden. Die Überläufe können an den Mischwasserkanal angeschlossen oder einer Versickerungsanlage zugeführt werden. Sofern Oberflächenwasser über technische Anlagen wie Sickermulden versickert werden soll, ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.

Es wird empfohlen nur wassersparende Armaturen einzubauen.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Änderung und Teilneufassung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 19.12.2000 beschlossen.

Der Änderungsbeschuß wurde ortsüblich am 20.12.2000 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 04.11.2002 bis 04.12.2002 öffentlich ausgelegt.

Rötthlein, den 04. Februar 2003

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 21.1.2003 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rötthlein, den 04. Februar 2003

D Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 31.1.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Rötthlein 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).

Rötthlein, den 04. Februar 2003

GEMEINDE RÖTHLEIN
GEMEINDETEIL RÖTHLEIN

2. ÄNDERUNG (UND NEUFASSUNG EINES TEILBEREICHS) DES BEBAUUNGSPLANS "INDUSTRIEGEBIET ETZBERG"
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Bergheimfeld
20. Mai 2002/12. Sept. 2002

