ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

A. FÜR FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE UND ABGRENZUNG ZU ANDEREN ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN (ZB WASSERGRÄBEN)
- BAUGRENZEN
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN MIT STELLPLÄTZEN, BAUMREIHEN UND BREITENANGABE
- W — WIRTSCHAFTSWEGE, UNBEFESTIGT
- R 3,5 — RADWEGE, BEFESTIGT MIT BREITENANGABE

GI	29,46	INDUSTRIEGEBIET — GELTUNGSBEREICHFLÄCHE (ha)
GF	6,6	GRUNDFLÄCHENZAHL — BAUMASSENZAHL
G-150 m	680	DACHNEIGUNG — ZULÄSSIGE TRAUFHÖHEN
2 WE	O_b	ZULÄSSIGE WOHNEINHEIT JE GRUNDSTÜCK — OFFENE BAUWEISE MIT AUSNAHMEN UND AUFLAGEN

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- T — TRAFOSTATION DER UUZ-LULSFELD, GEPLANT
- RÜW — ABWASSERPUMPWERK, REGENÜBERLAUF- UND RÜCKHALTEBECKEN DES AV-UNTERER UNKENBACH, GEPLANT
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (BEI BEPFLANZUNG UNTER FREILEITUNGEN 150 M HÖHENEINSCHRÄNKUNG)
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENRAUMES
- FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENRAUMES
- TAGWASSERGRÄBEN MIT FLIESSRICHTUNG
- WASSERFLÄCHEN
- ERHALTUNG DER FEUCHTFLÄCHEN (BayNatschG., Art. 6 d)
- NATURNAHE GEHÖLZBESTÄNDE, die ZU ERHALTEN SIND
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON WALDBESTÄNDEN UND GEHÖLZEN
- EINZELBÄUME UND GEHÖLZGRUPPEN, DIE ZU ERHALTEN SIND
- UMGRENZUNG VON WALDFLÄCHEN ZUR UMWANDLUNG IN STANDORTGERECHTEN LAUBWALD
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRAUCHERN (BIOTOPENTWICKLUNG)
- WILDGRASFLUR
- 2 — FLÄCHE ZUR ENTWICKLUNG EINER WILDGRASFLUR
- AUFBAU EINES WALDMANTELS (NEUPFLANZUNG)
- ANPFLANZUNG VON GEBÜSCHEN UND GEHÖLZGRUPPEN
- PFLANZGEBOT FÜR BÄUME MIT HÖHENBEGRENZUNG MAX 3,50 M ÜBER DEM GELÄNDE, BINDUNG NACH MASSIERUNG UND ETW STANDORT
- PFLANZGEBOT FÜR GROßBÄUME I. ORDNUNG, BINDUNG NACH STÜCKZAHL UND ETWAIGEM STANDORT
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- L — LANDSCHAFTLICHE HECKENPFLANZUNG GEGEN FREIE LANDSCHAFT, BINDUNG NACH MASSIERUNG UND STANDORT
- L — LANDSCHAFTLICHE GLIEDERHECKEN, BINDUNG NACH MASSIERUNG, JEDOCH OHNE STANDORTBINDUNG
- L — LANDSCHAFTLICHE HECKENPFLANZUNG MIT HÖHENEINSCHRÄNKUNG MAX 3,50 M ÜBER DEM GELÄNDE, BINDUNG NACH MASSIERUNG UND STANDORT
- PFLANZGEBOT FÜR BAUMARTEN 1. ORDNUNG, OHNE STANDORTBINDUNG, BINDUNG NACH STÜCKZAHL (JE 1500 M² 3 STÜCK)
- GUZ = 0.2 — GRÜNFLÄCHENZAHL, GIBT AN, WIEVIEL M² FREIFLÄCHE JE M² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GARTNERISCH ZU GESTALTEN IST

B. FÜR HINWEISE

- SICHTFLÄCHEN AN STRASSENEINMÜNDUNGEN
- BESTEHENDE WOHN- UND NEBENGEBÄUDE
- GEMARKUNGSGRENZE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN NACH UMLEGUNG
- HAUPTVER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
- HAUPTVER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, GEPLANT
- 10 / 5 / 15 / 1 — HÖHENSCHICHTLINIEN
- BEZUGSPFEILE DER PLANHARFE
- GEHÖLZE, DIE BESEITIGT WERDEN
- 175 — WALDFUNKTION DER RESTWALDFLÄCHE ALS IMMISSIONS- BZW. STRASSENSCHUTZWALD

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein GI-Gebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Ausgenommen davon bleiben die unmittelgebrachte weiter Land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit den Fl.-Nrn. 391 - 397 im GI-Gebiet sind Wohnungen gemäß § 9 (3) 1. zulässig. Die Anzahl der Wohnungen wird auf 2 je Betriebsgrundstück beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 (1) BauNVO festgesetzt durch:
Die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl, durch Baugrenzen und durch Begrenzung der Traufhöhe. Ausgenommen von der Traufhöhenbegrenzung sind Silos, Kamine, Fördereinrichtungen u. ä. Außerdem wird für die Freiflächen innerhalb des GI-Gebietes eine Grünflächenzahl festgesetzt.

3. Bauweise

Für das GI-Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind möglich, wenn bei einer gemeinsamen Grenzbebauung eine einwandfreie architektonische Gestaltung gewährleistet ist und eine Traufhöhe von 4,0 m (ein Industrielles Vollgeschoß) nicht überschritten wird. Für Gebäude mit Betriebswohnungen gilt diese Ausnahme nicht.
Es wird festgesetzt, daß auf den einzelnen Betriebsgrundstücken nur Gebäude mit einer max. Länge von 100 m zulässig sind.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Für Einzel- und Gruppengaragen sind nur Flachdächer zulässig. Garagen mit Toren zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen von dieser einen Abstand von 5,0 m haben. Die Vorfläche (Stauraum) darf nicht einzeln fertigt werden.

4.2 Ausnahmen von der max. Dachneigung sind zulässig wenn konstruktive Merkmale der Industriebauten dies erfordern. Freistehende Betriebswohnungen sind nur als eingeschossiger Bauweise zu errichten. Ausgebaute Spitzböden sind zulässig ist. Die Dachneigung beträgt hierfür 30° +/- 3°. Die hierdurch geschaffenen Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber oder Beschäftigte des Betriebes nutzbar.

4.3 Die Außenfassaden der Gebäude, die im Anschluß an die freie Landschaft errichtet werden, sind mit gedeckt farbigem Anstrich zu versehen. Dies gilt auch für massive Einfriedungen. Mit Ausnahme der reinen Flachdächer, ist für sonstige Dacheindeckungen nur rotbraunes Eindeckmaterial zulässig.

4.4 Die Flächen zwischen öffentlichen Straßen und den Baugrenzen sind als Grünflächen anzulegen, entsprechend der plan lichen Gebote zu bepflanzen und zu unterhalten. Unzulässig ist die Nutzung als Lagerfläche und als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge.
Unzulässig ist auch die Anbringung von Werbeanlagen und Hinweiszeichen im Bereich der Baufrei zu halbenden Flächen. Im 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.

4.5 Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,70 m sind in der Flucht der vorderen Baugrenze und im Grundstück auf den jeweiligen Grundstücksgrenzen zulässig. Hinsichtlich der Freihaltung von Sichtflächen gilt das unter 4.6 Gesagte.

4.6 Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Einfriedung freizuhalten. Zulässig ist lediglich eine Bepflanzung mit einer max. Höhe von 80 cm über OK Fahrbahn, sowie mit einzelstehenden, hochstämmigen Bäumen.
Bestehenden Gebäude ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit an 80 cm Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

4.7 Da bei der Errichtung von Kellerräumen mit Grundwasser zu rechnen ist, sind die hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und gegebenfalls erforderliche Wasserhaltungen während der Bauzeit sind wasserrechtlich zu genehmigen.
Es wird empfohlen vor Baubeginn durch Anlegen von Schürfgruben das Grundwasser zu erkunden.
Ein Ableiten des Grundwassers über Dränagen in die Kanalisation ist nicht erlaubt.

5. Grünordnung

Die Grünordnung setzt nach Basis § 9, Abs. 1, Ziff. 20, 25 und Abs. 6 in der Fassung vom 20.12.1986 die Behandlung der Grünflächen und verbindlichen Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich fest und sieht nach Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes Maßnahmen zur Gestaltung und Erhaltung vor. Sie ist deshalb integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch die Einarbeitung der grünordnerischen Belange in den Bebauungsplan und damit der rechtskräftigen Bindung, soll der Vollzug grünordnerischer Maßnahmen neben der Baugestaltung sichergestellt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen sind im einzelnen durch Pflanzgebote detailliert vorgegeben. Die Pflanzgebote enthalten sind die Standorte der geforderten Großbäume, einschließlich der vorgesehenen Gehölzarten, zeichnerisch und textlich darzustellen.

5.1 Schutz des Bodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 6 Wochen ist der Oberboden zum Schutze gegen Erosion zwischenzubegrünen.

5.2 Pflanzgebote

5.2.1 Pflanzenauswahl

Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen lt. Pflanzgebot hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des EICHEN-HAINBUCHWALDES zu erfolgen, entsprechend der Artenliste Ziff. 6. der Festsetzungen.

5.2.2 Pflanzdichte und Qualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916.
Ausnahmen im einzelnen aufgeführte Mengen und Größen sind Mindestanzahl.
Mindestrichtwerte für Heckenpflanzungen je 100 m² Pflanzfläche:
2 Großsträucher 3 x v., STU 12 - 14 cm, Höhe 250 - 300 cm
6 Heister 2 x v., Höhe 175 - 200 cm
96 leichte Sträucher 1 x v., Höhe 40 - 70 cm

5.2.3 Pflanzgebote mit Standortbindung

Innerhalb der privaten Flächen sind landschaftliche Heckenpflanzungen gegen die Landschaft festgesetzt (Pflanzgebote B).
Innerhalb der Erschließungsstraße sind großkronige Straßenbäume zu pflanzen (herkunftsgesichert).
Hasselung und Größe von Straßenbäumen:
In Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung ist ein Abstand von 10 - 12 m einzuhalten. Hochstam 3 x v., STU 20 - 25 cm.

5.2.4 Pflanzgebote ohne Standortbindung

Innerhalb der Einzelgrundstücke des Gewerbegebietes sind Gliederhecken (z. B. als Grenzbepflanzung, zum Straßenraum) und Großbäume (z. B. zu Stellflächen) zu pflanzen.
Pro 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens 250 m² landschaftliche Heckenpflanzung lt. Ziff. 5.2.2. anzulegen (5 % Mindestbr. 3,00 m).
Je 2 900 m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 Großbäume (Hochstam oder Stammbusch 3 x v., STU 16 - 18 cm nach freier Wahl auf dem unbebauten Grundstück zu pflanzen.

5.2.5 Fassadenbegrünung

Mindestens die Hälfte ungegliederter Gebäudefronten von mehr als 10 m Länge sind durch Ranker oder Selbstklimmer zu begrünen (z. B. Wilder Wein, Kletterhort).
Hasselung: Wilder Wein 2 Stck, pro 3 lfm (Parthenocissus tricuspidata) Schlingknöterich 2 Stück pro 5 lfm (Polygonum aubert)

5.2.6 Öffentliche Grünanlage

Die öffentliche Grünanlage im Norden des Plangebietes ist als vielstrukturiertes Biotop zu gestalten (Ausgleichsfläche).
Die Gestaltung der Biotopanlage hat durch einen qualifizierten Gestaltungsplan/Bepflanzungsplan zu erfolgen.

5.3 Grünflächenzahl

Bei zwingender Unterschreitung der GUZ (siehe Ziff. 4.2 Begründung) können Fassaden- und Dachbegrünungen flächenbezogen angerechnet werden.

5.4 Pflanzungen mit Höhenbeschränkung

Innerhalb der Schutzstreifen der Stromleitungen sind Gehölzpflanzungen in der Höhe durch geeignete Artenwahl, sowie durch Rückschnitt niedriger als 3,50 m zu halten.

5.5 Fertigstellungsfrist/Nachweis

Die verbindlichen Anpflanzungen sind anhand qualifizierter Bepflanzungspläne bei der Baueingabe nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen.

5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Waldverlust, der durch den Bau der Erschließungsstraße entstehen, werden Teilflächen zwischen der Erschließungsstraße und der B 286 locker in Gruppen zu 50 % bepflanzt.

5.7 Erhaltungsgebot

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

Bei der Ausführung der Bepflanzung ist sicherzustellen, daß die Versorgungsleitungen durch Baumwurzeln nicht beschädigt werden und die Leitungen für Reparaturzwecke zugänglich sind, d. h. die Bepflanzung bzw. die Trassenfestlegung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

6. Gehölzartenliste

6.1.1 Baumarten I. Ordnung

Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde.

6.1.2 Baumarten II. Ordnung

Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche.

6.1.3 Straucharten (niedere Arten)

Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Zweigriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Salmweide, Schlehe, Faulbaum, Feldrose, Gemeiner Schneeball.

Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstbäume in starkwüchsigen Sorten und Arten zulässig: z. B. Kirsche, Birne, Apfel, Walnuß.
Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2 bis 3 Obstbäume einen Großbaum, Die Walnuß gilt als Großbaum I. Ordnung.

BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIEGEBIET ETZBERG"

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

DER GEMEINDE RÖTHLEIN GT RÖ. LANDKREIS SCHWEINFURT

M = 1 : 1000

SCHWEINFURT JULI 1987
AUFGESTELLT:

DIPL.ING. H. GREBER
BAUTRÄGERGESELLSCHAFT
Ingenieurbüro
8720 SCHWEINFURT
Friedrich-Ebert-Straße 27

ERGÄNZUNG NACH ANRÖGUNG TÖB 5.11.1988
ERGÄNZUNG NACH BEBAUUNGSPLAN 22.12.1988

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 03.06.1986 — 1a BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES 12.08.1988 Amtsblatt Nr. 32	4 BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMEINDERATSBESCHLUSS 06.12.1988 — 5 SATZUNGSBESCHLUSS 10.04.1989
2 BÜRGERBETEILIGUNG (BESCHLUSS) erfolgt — 2a BEKANNTMACHUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG erfolgt	3 ROTHLEIN, DEN 14.04.1989 — 1. BÜRGERMEISTER ANGELMAIER — 4 — 5
3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VON 05.09.88 BIS 05.10.88 — 3a VERÖFFENTLICHUNG IM AMTSBL. 12.08.1988 Amtsblatt Nr. 32	Landratsamt Schweinfurt macht im Benehmen mit ... eine Verletzung von Rechtsvorschriften in ... nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch geltend. Schweinfurt, 15.03.1989 Landratsamt Kalesse Überregierungsrat
DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS IST AM 26.04.1989 DURCH Veröffentlichung im „Amtsblatt der Landgemeinde" Nr. 4/1989 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN MIT DEM HINWEIS DARAUF, DASS DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG ZU JEDERMANNS EINSICHT IN DER GEMEINDEVERWALTUNG, RATHAUS, 1. STOCK, ZIMMER 16, WÄHREND DER ALLGEMEINEN DIENSTSTUNDEN BEREITGEHALTEN WIRD. WEITER WURDE DARAUF HINGEWIESEN, DASS ÜBER DEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT ERTEILT WURDE. MIT DIESEN BEKANNTMACHUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH GEMÄß § 10 ABS. SATZ 4, BauGB). ROTHLEIN, DEN 04.April 1989 — 1. Bürgermeister	