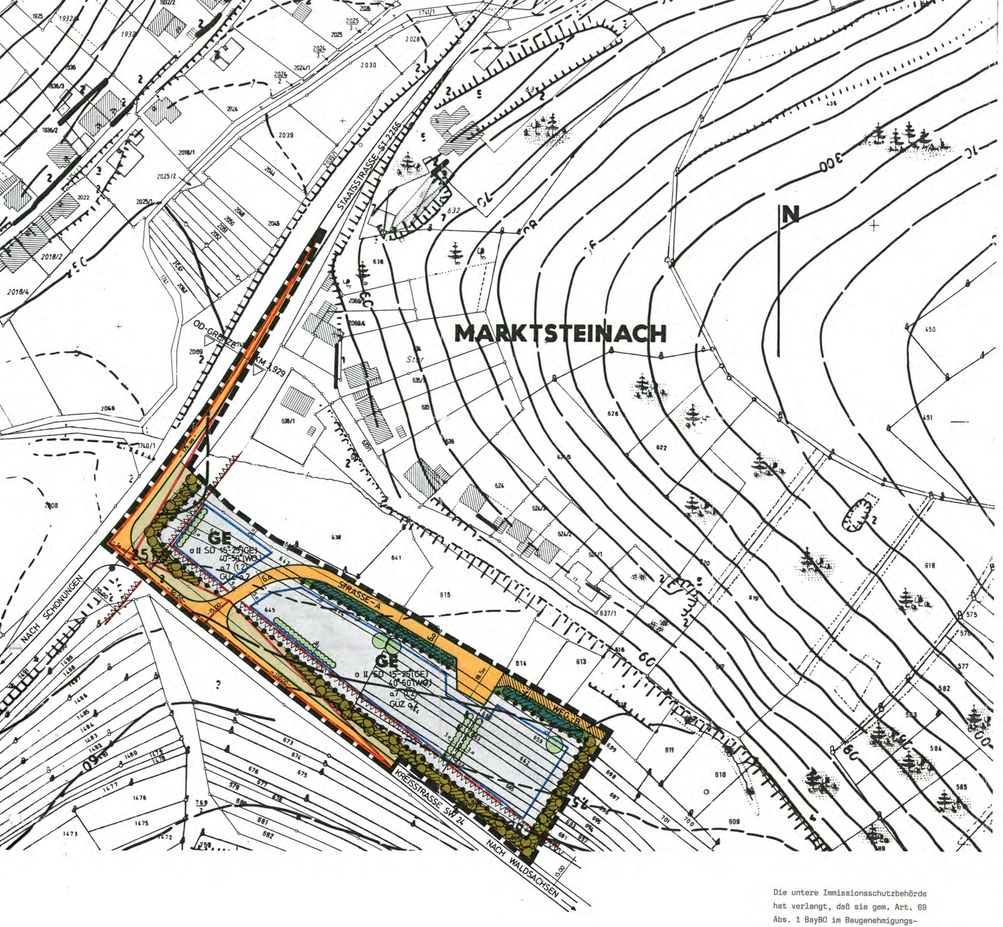

Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist (für Bebauungen, die mit Lärm und/oder luftverunreinigenden Immissionen verbunden sind und bei Gebäuden mit Wohnnutzung).

1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Ausbaubreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche in wasserdurchlässiger Bauweise (Wirtschaftsweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- o — offene Bauweise
- II — max. Anzahl der Vollgeschoße
- SD — Satteldach
- 15°-25°(GE), 40°-50°(WD) — Dachneigung für Gewerbegebäude / Dachneigung für freistehende Wohngebäude
- 0,7 — Grundflächenzahl
- (1,2) — Geschoßflächenzahl
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtflächen, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (s. hierzu auch Art. 26 BayStrWG).

1.2 Festsetzungen für die Grünordnung

- GUZ 0.2 — Grünflächenzahl
- Öffentl. Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliches Pflanzgebot für standortgerechte, landschaftstypische, 4- bis 6-reihige Strauchhecken gem. Ziff. 3.2.2 und Ziff. 4.3 sowie Anhang I (Pflanzschema A) der Begründung mit Standort- und Flächenbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für großkronige Laubbäume I. und II. Ordnung gem. Ziff. 4.1 und 4.2 ohne Standortbindung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Privates Pflanzgebot für eine standortgerechte, dreireihige, freiwachsende Hecke mit Standortbindung gem. Anhang II (Pflanzschema B) der Begründung. Die Hecke darf je Grundstück durch eine max. 6,00 m breite Ein- und Ausfahrt unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.0 — Privates Pflanzgebot für standortgerechte landschaftliche Strauchhecken gem. Ziff. 4.3 und Anhang III (Pflanzschema C) der Begründung mit Flächenbindung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1.3 Für die Hinweise

- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Vorh. Wohngebäude
- Vorh. Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 348 — Flurstücksnummern
- 280 — Höhenschichtlinien

1.3.1 Um einen ausreichenden Schutz des nördlich gelegenen WA-Gebietes und der Betriebswohnungen im Gewerbegebiet sicherzustellen, ist bezugnehmend auf Art. 69 Abs. 1 BayBO die Untere Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Schweinfurt bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm oder/und luftverunreinigenden Immissionen verbunden sind, zu hören. Das Gleiche gilt für Gebäude mit Wohnnutzung. Auch bei freigestellten Bauvorhaben soll die Untere Immissionsschutzbehörde gehört werden.

1.3.2 Den Bauwilligen wird der Einbau von wassersparenden Armaturen und Geräten empfohlen.

1.3.3 Zur Erkundung des Grundwasserstandes werden den Bauwilligen vor Baubeginn Schürfgruben empfohlen.

1.3.4 Das Ableiten von Grund- und Quellwasser – hierzu gehört auch Drainagewasser – in die Kanalisation ist nicht zulässig.

1.3.5 Rückhaltung von gefaßtem Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, daß das auf den Privatgrundstücken anfallende Dach- und nicht belastete Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken gesammelt (Zisterne) und als Brauchwasser im Gebäude oder für die Bewässerung der Grundstücke genutzt wird.
Überschüssiges Dach- und nicht belastetes Oberflächenwasser sollte über Sickerschächte, Versickerungsmulden, Rigolen usw. langsam dem Bodenwasserhaushalt wieder zugeführt werden. Dabei darf lediglich der vorzusehende Notüberlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

1.4.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art.8 Abs.1 und 2 DSchG).

1.4.2 Die Grundstücke sind außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen entlang der klassifizierten Straßen (St 2266/SW 24) mit für- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen möglich sind.

Anbaufreie Zone gem. Art. 23 (1) BayStrWG; Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art – ausgenommen Einfriedungen – in einer Entfernung von 20 m (15 m) vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

2.1 Das Bauland ist festgesetzt als:
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

2.2 Die Grundstücksgrenzen entlang der Staatsstraße ST 2266 und der Kreisstraße SW 24 sind mit für- und torlosen Einfriedungen auszustatten.

2.3 Die Höhe der Einfriedungen darf 2,00 m nicht überschreiten. Straßenseitige Einfriedungen aus Maschendraht sind zu hinterpflanzen.

2.4 Die Höhe der maximal zulässigen Auffüllungen bzw. Abtragungen wird mit 1,50 m festgesetzt. Notwendige Böschungen sind innerhalb des jeweiligen Grundstückes möglichst flachgeneigt auszuführen.

2.5 Die max. Wandhöhe der gewerblichen Bauten wird auf 6,00 m festgesetzt.

2.6 Für die Dacheindeckung der geplanten Gebäude werden aus Gründen des Landschaftsbildes rote Ziegel bzw. Betondachsteine sowie rotbraune Eindeckungsmaterialien festgesetzt. Signalrote Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

2.7 Für die Regelung der Abstandsflächen ist Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO maßgebend, unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan.

2.8 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen, wie z.B. Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen etc. hat sich primär, sofern keine Grundwassergefährdung besteht auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Rasenziegel) auszurichten.

2.9 Beim Ableiten von Wasser, das durch ölhaltige Stoffe verunreinigt ist (z.B. Waschplätze), ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in die Kanalisation einzubauen.

2.10 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird je Betrieb mit 2 Wohneinheiten festgesetzt.

2.11 Dachgauben auf den freistehenden Wohngebäuden sind grundsätzlich zulässig. Die Einzelbreite der Dachgauben wird mit max. 1,50 m und die Gesamtbreite der Dachaufbauten wird mit max. 1/3 der Trauflänge festgesetzt.

2.12 Der Kniestock der geplanten Wohngebäude wird, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, an der Außenseite der Außenwand, mit max. 50 cm festgesetzt

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

3.1 Pflanzenauswahl
Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen hat für die Pflanzgebote aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes zu erfolgen. Für Bepflanzungen sollen Pflanzen gem. Ziff. 4. verwendet werden.
Auf den Privatgrundstücken sind Laubgehölze zu verwenden.
Neben den standortheimischen Laubgehölzen können lokaltypische robuste Obstbaumsorten verwendet werden.

3.2 Pflanzqualität und Größe
Die Qualität und Größe der Gehölze muß den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" entsprechen. Die nachfolgend angegebenen Größen sind Mindestangaben.

3.2.1 Gehölzpflanzungen im privaten Bereich

Baum I. und II. Ordnung:	Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang (STU) 14 – 16 cm
Baum II. Ordnung:	Solitär 3 x verpflanzt, mit Ballen Höhe 200 – 250 cm oder gleichwertig
Obstgehölze:	Hochstamm STU ab 7 cm Stammhöhe 160 – 180 cm
Walnußbäume:	Hochstamm 3 x verpflanzt STU 10 – 12 cm
Sträucher:	Strauch 2 x verpflanzt ab 4 Triebe Höhe 60 – 100 cm

3.2.2 Heckenpflanzungen im öffentlichen Bereich als Randeingrünung

Bäume I. und II. Ordnung:	Hochstamm / Stammbusch 3 x verpflanzt STU 14 – 16 cm
Bäume I. und II. Ordnung:	Heister 2 x verpflanzt, mit Ballen Höhe 150 x 250 cm Strauch 2 x verpflanzt ab 4 Triebe Höhe 60 – 100 cm 8% Baumanteil (6% Heister, 2% Hochst.) 92% Strauchanteil (Sträucher) Pflanzdichte: Abstand in der Reihe und zwischen den Reihen 1,20 m, d.h. auf 100 qm mind. 3 Heister, 2 Hochstämme und 65 Sträucher
Hecken:	3% Baumanteil (2% Heister, 1% Hochst.) 97% Strauchanteil (Sträucher) Pflanzdichte: wie unter Baum-Strauchhecke beschrieben, d.h. auf 100 qm mind. 1 Heister, 1 Hochstamm und 68 Sträucher

3.3 Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

3.3.1 Innendurchgrünung des Baugebietes
Je Grundstück sind mind. 10% der Grundstücksfläche mit landschaftsgerechten Heckenpflanzungen gem. Ziff. 3.2 zu bepflanzen. Je 500 qm Grundstücksfläche sind mind. 1 Laubbaum I. Ordnung und 1 Laubbaum II. Ordnung gem. Ziff. 4.1 und 4.2 zu pflanzen. Die Pflanzung eines Laubbaumes I. Ordnung entspricht der Pflanzung von 2 Mostobsthochstämmen, die eines Laubbaumes II. Ordnung von 1 Mostobsthochstamm.
Die Pflanzung eines Walnußbaumes wird als Pflanzung eines Laubbaumes I. Ordnung angerechnet.
Entlang der Erschließungsstraße ist auf mind. 50% der Grundstückslänge eine mind. 2-reihige Hecke auf einem mind. 4 m breiten Grünstreifen anzulegen.

3.3.2 Grünflächenzahl
Die festgesetzte Grünflächenzahl (GUZ = 0,2) gibt an, daß mind. 20% der Grundstücksfläche offenporig anzulegen sind. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Versiegelungen gänzlich untersagt.

3.3.3 Schutz der Pflanzungen
Zum Schutz der Pflanzungen sind im Bereich der Wurzelteller keine Kanäle, Kabel und sonstige Leitungstrassen einzubringen.

3.4 Baugebietseingrünung
Entlang der nordwestlichen, südwestlichen und südöstlichen Baugebietsgrenze sind mind. 5-reihige Baum- und Strauchhecken gem. Ziff. 3.2.2 anzulegen.

3.5 Vollzugsfrist
Die Anpflanzung der öffentlichen Randeingrünung ist im Zuge der Baugebietserschließung, spätestens eine Vegetationsperiode danach auszuführen. Die Anpflanzungen im privaten Bereich sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen.
Die vorgesehene Freiflächenentwicklung und Anpflanzungen im Gewerbegebiet sind anhand qualifizierter Freiflächengestaltungspläne bei der Baueingabe nachzuweisen. Die **fachliche Baueingabe ist durch eine in dieser Sparte fachlich qualifizierten Person, z.B. Garten- und Landschaftsarchitekt, zu erstellen.**

3.6 Die im Anhang zur Begründung enthaltenen Pflanzschemata sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

Artenauswahl aus dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

4.1 Baumarten I. Ordnung

Fraxinus excelsior	- gemeine Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn

4.2 Baumarten II. Ordnung

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

4.3 Sträucharten

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Rosa canina	- Hundrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum Lantana	- Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehe
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche

4.4 Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze zulässig. Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2-3 Obstbäume einen Großbaum I. Ordnung.

OBSTSORTENLISTE

4.4.1 Äpfel
Berner Rosenapfel, Bleiheimer Renette, Danziger Kantapfel, Engelberger, Erbachshöfer, Findenwerder Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Gelber-, Roter Richard, Gewürzluiken, Goldparmäne, Hauxapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Landsberger, Linsenhöfer, Maunzenapfel, Prinz Albert, Rheinischer Bohnapfel, Roter oder Grüner Boskop, Roter Eisenapfel, Schafsnase, Trierer Weinapfel, Wiltshire, Winterrambur

4.4.2 Birnen
Gute Graue, Katzenkopf, Mollebusch, Nordhäuser Forellenbirne, Frühe-, späte Obstbereiche Weinbirne, Pastorenbirne, Philipsbirne, Schweizer Wasserbirne

4.4.3 Sonstige Obstarten
Fränkische Hauszwetschge
Walnuß – Juglans regia
Vogelkirsche – Prunus avium
Speierling – Sorbus domestica

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 18. MAI 1998 bis 30. JUNI 1998 im Rathaus in Schonungen öffentlich ausgelegt.
Schonungen, –2. Nov. 1998
1.Bürgermeister

Die Gemeinde Schonungen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11. AUG. 1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Schonungen, –2. Nov. 1998
1.Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes vom 11. AUG. 1998 durch den Gemeinderat ist am 30.10.1998 durch Aushang, Achtelstundenfrist der Gemeinde Oberwinter Nr. 40 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Schonungen 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 inkrafgetreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB n.F. i. V. m. § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB n.F.)
Schonungen, –2. Nov. 1998
1.Bürgermeister

GEMEINDE SCHONUNGEN
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN
„ HAINACH „
MIT INTEGRIERTER GRUENORDNUNG
GT. MARKTSTEINACH M. 1:1000

DERLENBACH, 29.05.1998
ÜBERARBEITET, 10.02.1998
ÜBERARBEITET, 11.08.1998

DER ARCHITEKT:
Architekturbüro Michael Dettinger-Karner
97762 Hammelburg