

1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn und des Gehweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

offene Bauweise Anzahl der Vollgeschosse

Flachdach / Satteldach

o°-25°(GE) Dachneigung für gewerbliche Bauten

Grundflächenzahl

Baumassenzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

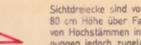
Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) (Regenrückhaltebecken) siehe auch Ziff. 2.11

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

Fläche für Leitungsrecht (Abwasserkanal) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Anschluß anderer Flächen an vorh. Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fläche für Hochwasserschutzanlage (Damm) (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Sichtdreiecke sind von Sichthindernissen und Bepflanzungen über 0 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Anpflanzung von Hochstämmen in Sichtdreiecken kann unter folgenden Bedingungen jedoch zugelassen werden:

b) mehrere hintereinander stehende Hochstämme dürfen kein sichthindernis darstellen. Pflanzstandorte in diesem Bereich sind mit dem Straßenbaulastträger der St 2272 festzulegen sind.

a) freie Stammhöhe bis zum Kronenansatz mindestens 2.0 m

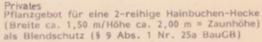
1.2 Zeichnerische Festsetzungen der Grünordnung

Öffentliche Grünfläche (Trenngrün zwischen Gehweg und Fahrbahn) mit Pflanzgebot für heimische Großbäume (Hochstämme 3 x v, STU 16/18) Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Privates Pflanzgebot für heimische Großbäume (Hochstämme 3 x v, STU 20/25) Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Privates Pflanzgebot für standortgerechte Bäume I. und II. Ordnung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot für eine landschaftliche Hecke (mind. 3-reihig) mit Standortbindung, die zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt auf einer Breite von 6.00 m unterbrochen werden darf Pflanzenauswahl s. Ziff. 4.0 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



1.3 Für die Hinweise

Vorh. Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Vorh. Nebengebäude

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüg lich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

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

2.2 Für das Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.3 Um dem immissionsrechtlichen Schutzgrad des südöstlich gelegenen WA-Gebietes ausreichend Rechnung zu tragen, sind die Betriebsgebäude im südöstlichen Teil des GE-Gebietes so anzuordnen, daß sie schallabschirmende Wirkung haben.

2.4 Die max. Traufhöhe der gewerblichen Bauten wird mit 8,00 m

2.5 Für die Gewerbebauten werden Satteldächer bzw. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-25° festgesetzt.

2.6 Die zu versiegelnden Flächen der Grundstücke sind möglichst gering zu halten. Flächen, auf denen nur unverschmutztes Oberflächenwas-ser anfällt (Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze), müssen durchlässig gestaltet werden (z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen). Das Oberflächenwasser von diesen Flächen sollte möglichst an Ort und Stelle versickern und / oder breitflächig in Grünanlagen

abgeleitet werden. Bei größerem Wasseranfall, z.B. bei Dachflächer und bei versickerungsfähigem Untergrund (Sickerversuch empfohlen) sollten Sickerschächte-, -stränge oder -gruben gebaut werden. Die Versickerungen über diese technischen Anlagen bedürfen der wasser rechtlichen Erlaubnis, wobei die Anträge von den Bauwilligen zu ste

Es darf nur unverschmutztes Oberflächenwasser versickert werden Flächen, auf denen Abwasser anfällt bzw. Niederschlagwasser verur reinigt werden kann, z.B. Waschplätze, sind wasserdicht zu befestigen und gegebenenfalls über Leichtflüssigkeitsabscheider (z.B.bei Tankstellen und Waschplätzen) zu entwässern.

2.7 Zur Erkundung des Grundwasserstandes werden den Bauwilligen von Baubeginn Schürfgruben empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über Kellersohle (Grundwasserschwankung berücksichtigen) angetroffen wird, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführer Eine dauernde Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zuläs sig; ebenso die Einleitung von Grund-, Quell- oder Drainwasser in die Kanalisation.

Bezüglich der Grundwasserschwankung sollte ein Sicherheitszuschlag von mind. 1 m auf den beobachteten Grundwasserstand gewählt

2.8 Soweit Oberflächenwasser in einen Vorfluter (Trennsystem) eingeleitet werden soll, ist es durch geeignete Einrichtungen (z.B. Rückhaltebe cken)

2.9 Die Höhe der Einfriedungen an der Erschließungsstraße darf 2,00 m über Gehwegoberkante oder natürlichem Gelände nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht als straßenseitige Einfriedung ist untersagt. Einfriedungen aus Maschendraht sind mit standort-gerechten heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Im Bereich der Sichtdreiecke sind die Einfriedungen zurückzunehmen

2.10 Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenze entlang der klassifizierten Straße (St 2272) mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, sodaß keine unmittelbaren Zugänge zu dieser Straße

2.11 Die gemäß Art. 58 BayBO erforderlichen Stellplätze sollten auf der Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) errichtet werden. Innerhalb der anbaufreien Zone ist die Anordnung von Stellplätzen unzulässig. Bei der Errichtung dieser Stellplätze sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die eine Zu- und Abfahrt zum Kreu-zungsbereich (Schweinfurter Straße/Hauptstraße) verhindern. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Straßenbauamt 'Schweinfurt abzusprechen.

2.12 Die Bauwerber haben auf ihren Grundstücken für ausreichende Wendemöglichkeiten Sorge zu tragen.

2.13 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

3.1 Als Ersatz für die zu rodenden 3 Straßenbäume (Winterlinden) im Bereich der künftigen Linksabbiegerspur sind mind. 6 Linden im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 4359 (Hochstämme 3 x v, STU 20/25) im Abstand von ca. 15.00 m zu pflanzen.

3.2 Entlang der Staatsstraße ST 2272 ist die Einfriedung auf der gesamten Länge mit einer 2-reihigen-Hainbuchenhecke (Breite ca. 1,50 m/ Höhe ca. 2,00 m) zu hinterpflanzen. Alle übrigen Einfriedungen sind punktuell (antellig etwa 50% der Grundstücksgrenzenlänge) zu hinter-pflanzen, wobei die Pflanzenauswahl, Pflanzendichte, Qualität aus dem Freiflächengestaltungsplan (s. Ziff. 3.6) ersichtlich sein müssen.

3.3 Im Interesse einer Innendurchgrünung des Baugebletes sind auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenzen) je 1000 qm (nichtbebaubarer Grundstücksfläche) mind. zwei Bäume II. Ordnung und ein Baum I. Ordnung, z.B. zum Überstellen der Stellplätze, bzw. als bauproportionales Großgrün zur Auflockerung der Gebäudefronten zu pflanzen.

3.4 Dach und Fassadenbegrünung sollten die unter 3.3 genannten Pflanzflächengrößen bzw. Baumpflanzgebote in ihrer Stückzahl aus zwingend baulichen Gegebenheiten nicht erreicht werden, so besteht die Möglichkeit in Form von Flachdach bzw. Fassadenbegrünung die sehlenden Pflanzflächengrößen bzw. geringeren Großaumpflanzungen wie folgt auszugleichen.

begrünung als Ausgleich gepflanzt werden.

- Für einen Großbaum I. Ordnung 100 qm Dachbegrünung Für einen Baum II. Ordnung 75 qm Dachbegrünung ersatzweise können je 10 qm Dachbegrünung 3 Kletterpflanzen zur Fassaden-

3.5 Die vorhandenen Jungbäume entlang des vorhanden Radweges sind entsprechend der Neuplanung der Linksabblegespur zu versetzen.

3.6 Freiflächengestaltungsplan Die grünordnerischen Festsetzungen für die Baugrundstücke sind bei der Baueingabe durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren, der den Umfang und die Situlerung der Ge-hölzanpflanzungen sowie die Flächenbefestigungen (Belagsart) aufzeigt. Dieser Plan ist durch einen qualifizierten Fachmann in dieser Sparte zu erstellen.

4. LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZARTEN

4.1 Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe)

Acer pseudoplatanus Betula pendula - Rotbuche Fagus sylvatica

Fraxinus excelsior Prunus avium Vogelkirsche - Zitterpappel Populus tremula Quercus petraea

Quercus robur Traubeneiche 4.2 Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe)

- Eberesche Sorbus aucuparia Carpinus betulus - Hainbuche

Salweide Salix caprea Prunus padus

4.3 Straucharten (unter 10 m Höhe)

Haselnuß Corylus avellana Zweigr. Weißdorn Crataegus laevigata Schlehe

Prunus spinosa Faulbaum Rhamnus frangula Salix aurita - Purpurweide - Traubenholunde Salix purpurea

Sambucus racemosa Sorothamnus scoparius Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Cornus sanguinea Rosa arvensis - Roter Hartriegel

Crataegus monogyna - Eingr. Weißdorn LISTE FÜR RANKER, SELBSTKEIMMER UND WINDENDE PFLANZEN

(Fassadenbegrünung) 5.1 Immergrüne Pflanzen Lonicera caprifolium

- Gelßblatt (bis 7 m Höhe) - Efeu (bis 30 m Höhe)

5.2 Sommergrüne Pflanzen

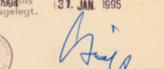
Wisteria sinensis

Hedera helix

Parthenocissus quniquefolia - Wilder Wein (bis 12 m Höhe) Clematis montana Aristolochia macrophylla - Waldrebe (bis 8 m Höhe) Pfeifenwinde (bis 8 m Höhe)

nes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Der Entwurf des Bebauur Abs. 2 Satz 1 BauGB vom .29. DEZ. 1994bis im Rathaus in Sennfeld öffentlich ausgelegt. [31. JAN. 1995]

Senuteld, 22. FEB. 1995



Glyzinie (bis 10 m Höhe)

Die Gemeinde Sennfeld hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 114 FEB. 1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als

Sennfeld, 22. FEB. 1995



1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend. Schweinfurt, 07.04.1995 gö Landratsamt

Strobel, Regierungsrad

ns ist am 26.04.95 öffentliche Bekanntmachung und durch Nisderlegung im Rathaus, Zimmer 3 nuungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der meinde Sennfeld während der allgemeinen Dienststur wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den/ni langen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekann bauungsplan inkraftgetreten Sennfeld, 12.06.95

Knieß Tuce

BEMEINDE LANDKREIS SCHWEINFUR

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

OERLENBACH, 20.10.1993/HA UBERARBEITET, 19.04.1994 UBERARBEITET, 3o. o5. 1994 ÜBERAR BEITET, 02.08.1994 ÜBERAR BEITET, 06.12.1994 ÜBERAR BEITET, 14.02.1995

7 2 oerlenbach bergstraße 5 eleton 0 97 25 / 825