

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GESTALTUNGSBEREICH

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes "An der Staatsstraße 2281 Teil 2, Abschnitt 1" wird entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt.

Bauquartier 1: GE<sub>b</sub> Gewerbegebiet

Bauquartier 2: GE<sub>b</sub> Gewerbegebiet - mit Beschränkungen

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugelbiet wird für Bauquartier 1 und 2 wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Baumassenzahl (BMZ) 5,0

3.0 Bauweise

Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Die Länge der Gebäude darf nicht über 50m betragen, nach 50m ist eine architektonische Gliederung vorzusehen.

4.0 Höhenfestsetzungen (§ 9, Abs. 2 BauGB)

Die max. zulässige First- bzw. Gebäudehöhe (Oberkante Attika) beträgt 9,0m, gemessen an der parallel zur Verkehrsfläche liegenden Fassadenaußenkante, am tiefsten Punkt des vorhandenen Geländes.

Die Abstände zwischen den Gebäuden sind so zu bemessen, dass die Abstände zwischen den Gebäuden mindestens 1,0m betragen.

Die Oberkante der Decke über Kellergeschöden darf nicht mehr als 0,50m über der Höhe des natürlichen Geländes liegen.

Ein Kriechsteg ist bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sperran auf der Außenseite der Außenwand.

5.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Je Grundstück sind maximal 2 Zufahrten mit einer maximalen Breite von 8,0m zulässig.

Die PKW- und LKW-Parkflächen bzw. Garagen dürfen nur vom Baugrundstück aus angefahren werden.

Bei der Anlage der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsmaße sowie auf Ver- und Entsorgungslösungen zu achten.

6.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem "Geldverort" anzupassen.

Zugelassen sind Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,00m.

7.0 Leitungsausübungsbereich der Strom-Freileitungen

Bauwerke im Leitungsausübungsbereich dürfen nur nach Zustimmung der Überlandwerk Unterfranken AG errichtet werden.

7.2 Gebäude oder Flächen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen einen Abstand von mindestens 5,0m zum äußeren Laster (dies entspricht regelmäßig einem Abstand von mindestens 7,0m zum Mast) einhalten.

8.0 Hinweise

8.1 Bodenfunde

Aufgetragene Funde von Bodenentwürfen sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Es ist mit Hongtschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

8.3 Leitungsausübungsbereich

Die DIN 1986 ist zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungssetzung.

Bauwerke im Leitungsausübungsbereich dürfen nur nach Zustimmung der Überlandwerk Unterfranken AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, sind die detaillierten Baupläne der UfW AG vorzulegen.

Bei der Unterbrechung einer Starkstrom-Freileitung durch Verkehrsanlagen muß nach DIN VDE 0210 Dezember 1988 der nachstehende Mindestabstand zwischen Verkehrsanlagen und dem Leiterseil eingehalten werden.

Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an elektrische Freileitungen zu vermeiden, ist ein Schutzabstand von 5m einzuhalten. Der Schutzabstand darf weder von Personen noch mit Maschinen, Geräten oder Einrichtungen unterschritten werden.

Im Leitungsbereich sind Aufsichtslinien, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel sowie das Aufstellen von Bauborsten u. ä. nur nach Abstimmung mit der Überlandwerk Unterfranken AG zulässig.

Baumzäune in der Höhe von Leitungsmasten sind aus nichtleitendem Material (z. B. Holz) oder kunststoffummanteltem Maschendraht herzustellen. Hierbei ist darauf zu achten, daß keine elektrisch leitende Verbindung zu Masten bzw. zur Maststütze (erdverlegte Bodenstiele) entsteht.

Sollte dennoch auf Baumaterialien, Fahrzeugen, Geräten und dergleichen ein Strom-überschlag erfolgen, dürfen diese von Personen weder verlassen, noch vom Boden aus berührt werden.

Bei der Anlage der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsmaße sowie auf Ver- und Entsorgungslösungen zu achten.

Im Bereich elektrischer Freileitungen dürfen keine leicht brennbaren Stoffe gelagert werden.

8.4 Stellplätze und Garagen

Die Zahl der Stellplätze und Garagen vom Vollzug der Art. 52 und 53 BayBO ist unter Einhaltung der Bauvorschriften des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1998, Richtlinien für den Stellplatzbedarf in Abhängigkeit der Verkehrsquelle, zu ermitteln.

9.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung

9.1 Schutz des Bodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 19915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zu beschichten.

9.2 Pflanzenauswahl

Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebot hat auf die Artenzusammensetzung der standortgerechten, heimischen Laubbäume, in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation, zu erfolgen. Hierbei sind die Pflanzenschemata und die Gehörtentabelle des Bebauungsplanes anzusehen.

9.3 Pflanzfische und Qualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 19916.

Die in einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzenschema angegeben.

Heckenpflanzung (Mindeststrecke je 100 qm): 2 Großgehölze Höhe 200/250 cm 2 x v. StU 10-12, 6 Heide L u. I. Ordnung 2 x v. Hei. Höhe 125/150 cm 80 leichte Sträucher Str. 3 Tr. Höhe 40/60 cm

Mindestgröße für Baumpflanzungen: Hochstamm 3 x v. StU 18-20 cm, Isolaatam 2 x v. StU 8-10 cm

9.4 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bepflanzung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stall- und Porzellanflächen, ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Die Belagsweise für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rosentuff, Rosentuffsteine, Schotterrasen auszurichten.

Unverschlüsselte Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zunichtem, versickert werden. Dabei ist z. B. bei Hartflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.

10.0 Zusätzliche Festsetzung für das private Grün

10.1 Bäume: Auf jedem privaten Grundstück sind je 2500 qm Gesamfläche 2 Großbäume I. Ordnung bzw. 3 Großbäume II. Ordnung bzw. 4 Obstbäume zu pflanzen.

10.2 Hecken: Auf jedem privaten Grundstück sind je 2500 qm Gesamfläche 100qm Hecken gemäß dem Pflanzenschema A und C zu pflanzen.

10.3 Entlang der Erschließungsstraßen werden auf den privaten Grundstücken heimische Laubbäume I. Ordnung mit einer Mindestanzahlzeit von 30v, StU 12-14cm in einem Pflanzenabstand von 12-20m festgesetzt.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschemata

Table with 2 columns: 1. Zuordnung zum entsprechenden Bauquartier, A Art der baulichen Nutzung, B Zahl der Vollgeschosse, C Grundflächenzahl GRZ, D Baumassenzahl BMZ, E Bauweise, F Gebäudehöhe/Firsthöhe

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Gewerbegebiet mit Beschränkungen nach § 8 BauNVO

Pflanzschema A

Landschaftshecke

Table with columns: Ca, Ca, Ca, Rc, Cm, Cm, Cs, Cs, Cs, Cm, Rh, Rh, Ps, Ps, Ps. Rows for Außenbereich and Innenbereich.

Pflanzenabstand: 1,00 x 1,00m

Heister: Pflanzengröße: Hi 2x v. 125/150

Ac Acer campestre Feldahorn, Cb Carpinus betulus Hainbuche

Sträucher: Pflanzengröße: v. Str. 3 Tr. 40/60

Ca Corylus avellana Haselnuß, Cm Crataegus monogyna Weißdorn

Cs Cornus sanguinea Hortensie, Rh Rhamnus frangula Faulbaum

Ps Prunus spinosa Schlehe, Vi Viburnum lantana Schneeball

Lx Ligustrum vulgare Liguster, La Lonicera xylosteum Heckenkirchsee

Rc Rosa canina Hundrose

Standortgerechte Gehörtentabelle:

Table listing various tree species and their characteristics, including Acer campestre, Carpinus betulus, Eberesche, etc.

Lokaltypische Obstsorten:

Table listing local fruit varieties such as Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Oelber Edelapfel, etc.

Birne

Table listing pear varieties like Conferenz, Gellerts Butterbirne, Schweizer Wasserbirne, etc.

Kirsche

Table listing cherry varieties like Burlat, Königskirsche.

Zwetschge

Table listing plum varieties like Fränkische Hauszwetschge, Große Grüne.

Die untere Immissionschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "An der Staatsstraße 2281 Teil II, Abschnitt 1".

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 04.12.1997 und 02.07.1998 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 31.07.1998 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 03.08.1999 bis 10.09.1999 öffentlich ausgestellt.

Stadtlauringen, den 13.08.1999

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 23.08.1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Markt Stadtlauringen vom 13.08.1999 ist am 13.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus/Bebauungsamt Stadtlauringen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird.

Walter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt der Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Stadtlauringen, den 13.08.1999

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister