

Präambel
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1997 (BGBl. S. 2141, Bericht BGBl. 1998, 6 137).
Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung (L. d. F. der Bekanntmachung vom 04.06.1997 (GVBl. S. 433) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung, 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56).
Der Bebauungsplan wurde am als Satzung beschlossen.

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Dieser Bebauungsplan enthält gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der Planzeichen-Verordnung vom 18.12.1990 folgende Hinweise und Festsetzungen in Zeichnung, Farbe und Schrift.

A. HINWEISE FÜR DIE BAULICHE ORDNUNG

- 1.1 GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 1.2 BESTEHENDE HAUPT- UND NEBENGEBAUDE
- 1.3 HOHENSCHICHTLINIEN
- 1.4 VORSCHLAGE FÜR DIE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE

B. FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULICHE ORDNUNG

- 2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1.1 ALS GEWERBEGEBIET (GE) gem. § 8 BauNVO

- 2.2 Im Gewerbegebiet (GE) wird gem. § 1 Abs. 8 Ziff. 2 i. V. m. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 und § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO die Errichtung von bis zu zwei Wohnheiten für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter je gewerblichem Grundstück zugelassen.
- 2.3 Die Mindestgröße der Grundstücke muss den für die best. Grundstücke festgesetzten bebaubaren Flächen entsprechen.
- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

3.1 Zulässig sind:	G R Z	0,0	GRUNDFLÄCHENZAHL
	G F Z	1,0	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 3.1.1 Im Gewerbegebiet:

NUTZUNGSSCHEMA:	GEBIETSART	ZAHL DER VOLLGESCHOSS
	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	HAUFORM	BAUWEISE
- 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, NUTZUNGSABGRENZUNG, BAUWEISE

4.1	BAUGRENZE
4.2	BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
4.2.1	Zugelassen ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
4.3	Auf den Grundstücken im Gewerbegebiet (GE) darf eine Traufhöhe der Gebäude von 0,50 m nicht überschritten werden.
4.4	Für gewerblich genutzte Gebäude ist eine Dachneigung von mind. 5 bis max. 45 Grad festgesetzt. Dachform: Sattel- und Putzdach zulässig.
4.5	Wohngebäude sind als erdgeschossige oder zweigeschossige Gebäude mit ausbaubarem Dachgeschoss mit Satteldach, Dachneigung 30 - 45 Grad, zugelassen. Das Dachgeschoss kann jeweils ein zusätzliches Vollgeschos sein.
4.6	Dachgauben sind zulässig.

- 5. WENDEFÄCHEN, STELLPLÄTZE UND VERKEHRSLÄCHEN
 - 5.1 Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugkommen zu erstellen. Für die Befestigung sind weitgehend durchlässige Belagarten zu wählen; z.B. Betonpflaster mit Regenrinnen etc. Für Flächen mit Schwerkverkehr sind geschlossene Decken (Beton- oder Bitumbeläge) zulässig.
- 6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 6.1 OFFENTLICHE STRASSEN- UND GEWEGEFÄCHEN
 - 6.2 OFFENTLICHE STRASSEN- UND PARKFLÄCHEN, deren Belag versickerungsfähig, z.B. als Natur- oder Betonsteinpflaster mit Regenrinnen, Schotterrasen, usw., ausgebildet wird.
 - 6.3 OFFENTLICHE UNBEFESTIGTE WIRTSCHAFTSWEGE
 - 6.4 VORGESCHLAGENE STRASSENQUERSCHNITTE
 - 6.5 STRASSEN- UND WEGEBEGRENZUNG
 - 6.6 SICHTFELDER gem. Art. 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über der Verbindungsfäche der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizubehalten sind. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.
 - 6.7 Für Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Grünflächen anzufahren sind, ist für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt zu gestalten, wobei der vorgesehene Grenzstreifen durch die Gemeinde auf einer Strecke von ca. 5,50 m Länge befestigt wird. Der Gehweg sowie der Grün- und Parkstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.

- 7. EINFRIEDUNGEN
 - 7.1 Die Höhe von Einfriedungen im Gewerbegebiet (GE) darf 1,80 m ab Oberkante Fahrbahn oder Gehsteig nicht übersteigen; es sind nur Zäune ohne Mauerwerk zulässig.
- 8. AUFFÜLLUNGEN; ABRÄUUNGEN
 - 8.1 Notwendige Geländeauffüllungen und Abräufungen sind zugelassen, erforderliche Stützmauern müssen jedoch einen Mindestabstand von 2,00 m zu Grundstücken einhalten und dürfen höchstens 1,20 m hoch sein. Sie sind zu den Nachbargrenzen zu begrünen.
- 9. ZULÄSSIGE MATERIALIEN FÜR DIE GEBÄUDE
 - 9.1 Die Dachdeckungen sind mit Hartmaterial vorzunehmen. Nicht zulässig sind Eindeckungen, ohne Beschichtung, aus Kupfer, Blei oder Zink (Regenwasserzirkulation ATU-Merkblatt M 153 vom Februar 2000).
 - 9.2 Die Fassaden aller Gebäude nur in gedeckten Farben. Auffällende Putzmassen sind nicht gestattet.
- 10. VERSORGENSANLAGEN GEM. § 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB
 - 10.1 FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung
 - 10.2 ELEKTRIZITÄT (ÜNW Uniformnormation) (Symbol auch ohne Flächenschräffeln)
 - 10.3 OBERDRITTSLEITUNGEN, 20 KV; 2 x 10 m Schutzstreifen Errichten von Bauwerken im Leitungsausübungsbereich bedarf der Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, sind detaillierte Baupläne beim Bayernwerk vorzulegen.
 - 10.4 LEITUNGSRECHTE mit Leitungsrechte belastete Flächen (Regen- und Schutzwasserableitung)
 - 10.5 FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG (Regenwasser) gem. § 9 Abs. 1 nachstehender Zweckbestimmung
 - 10.6 ABWASSER
- C. WEITERE HINWEISE ZUR BAULICHEN ORDNUNG
 - 11. GRUNDWASSER, VERSICKERUNGSFÖRDERNDE MASSNAHMEN, VERSCHÜTZTES OBERFLÄCHENWASSER, DRÄNAGEN
 - 11.1 SCHUTZ VOR GRUNDWASSER
Wenn festgelegt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellerhöhe liegt, sind die Kellerbasen als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1,00 m einzuhalten. Das Abfließen von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 - 11.2 VERSICKERUNGSFÖRDERNDE MASSNAHMEN
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Unversichertes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Kellern sorgfältig darauf zu achten, dass tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird. Die Oberfläche von Versickerungssystemen können an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
 - 11.3 VERSCHÜTZTES OBERFLÄCHENWASSER
Verschütztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit öhlichen Stoffen in Verbindung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsscheider einzubauen.
 - 11.4 DRÄNAGEN
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, sich von der Lage im Planungsgebiet verlaufender Dränagen zu unterrichten. Die Vorflut von evtl. vorhandenen, noch benötigten, privaten Dränanlagen muss erhalten bleiben.
 - 12. DENKMALSCHUTZ
12.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Fund- und Bodendenkmäler: Beobachtungen und Funde, mit denen ungewisslich, ob eine schuldhaftes Verzeihen, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalspflege, Außenstelle Würzburg, mitgeteilt werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen.
 - 13. SOLARFLÄCHEN
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den Dächern Solaranlagen zulässig.

- 1.5 AUSGLEICHSFLÄCHE
 - 1.5.1 Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ Abs. 1 Ziff. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - 1.5.2 Obvisuelle / Landschaftsfasern
 - 1.5.3 Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf den Grundstücken Fl. Nr. 220 der Gemarkung Burgrappach und Fl. Nr. 308 der Gemarkung Gemeinfeld durchgeführt. Das Grundstück Fl. Nr. 308 der Gemarkung Gemeinfeld (siehe Lageplanausschnitt) ist dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.
 - 1.6 Erforderliche Optimierungsmaßnahmen für Ausgleichs- und Ersatzflächen.
Grundstück Fl. Nr. 308 Gemarkung Gemeinfeld: Pflanzung einer 600 m breiten Landschafthecke nach Pflanzschema A, Pflanzung von 20 Obstbäumen als Hochstamm. Dauerhafte Gehölfpflanze. Ein bis zweimalige Mahd der Fläche ohne Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln (außer Obstbaumscheiben) mit Mähgutabfuhr.
Grundstück Fl. Nr. 220 der Gemarkung Burgrappach: Pflanzung von Obstbaumstammeln nach Maßgabe des Grünordnungsplanes und Erhaltungsbedarf. Restauration des Bachlaufes (Fitzendorfer Bach) durch Ausbau von Sohl- und Uferbefestigung sowie Vorlandabrtrag zur Schaffung von Uferhochstufenfluren.
- 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG
 - 2.1 SCHUTZ DES BODENS
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 19515). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
 - 2.2 PFLANZENAUSSWAHL
Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen ist Pflanzgebot II in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der Standortrichtlinie, heimischen Laubbäume - entsprechend der Artenliste (gem. Anlage in der Begründung) und der Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation sowie der realen Vegetation zu erfolgen.
 - 2.3 PFLANZDICHTHEIT UND QUALITÄT
Die Qualitätsmerkmale und Lichtricht nach den Gütebestimmungen für Baum- und Strauchpflanzungen DIN 19515, die im Einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzenschemata sind im jeweiligen Pflanzenschema angegeben.
Heckenpflanzung (Mindeststichterte je 100 qm):
2 Großgehölze I. Ordnung (s. Begründung) 2x v. STU 12 - 14cm Höhe 250 - 300 cm
6 Halster I. und II. Ordnung (s. Begründung) Höhe 175 - 200 cm
90 leichte Sträucher (s. Begründung) 1x v. IStR. Höhe 70 - 90 cm
Mindestgrößen für Baumpflanzungen:
Hochstamm (s. Begründung) 3x v. STU 18 - 20 cm
Größe der Obstgehölze:
Hochstamm (s. Begründung) 2x v. STU 8 - 10 cm
- 2.4 VOLLZUGSFRIST
2.4.1 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserfüllung der Gebäude zu vollziehen und nachzuweisen.
2.4.2 Die Begrünung der Ausgleichsflächen sowie die Begrünung der öffentlichen Grünflächen ist spätestens im Herbst 2002 durchzuführen.
- 2.5 ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN FÜR PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN
Auf jedem privaten Grundstück sind je 2.500m² Grundstücksfläche je 3 heimische Laubbäume oder 6 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.
PFLANZGEBOTE OHNE STANDORTBINDUNG
Im Interesse einer angepassten Innenentwicklung des Gewerbegebietes sind innerhalb der Einzelgrundstücke Gliederungshecken (z.B. Gliederungspflanzung zum Straßenrand) und Großbäume zu pflanzen. Je 2.500m² Grundstücksfläche sind 125m landschaftliche Heckenpflanzung, Mindeststichterte 3m, in Anlehnung an Pflanzschema A zu pflanzen.
- 2.6 ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS OFFENTLICHE GRÜN
LANDSCHAFTLICHE GRÜNFLÄCHENGESTALTUNG
Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzulegen, der einer extensiven, biotop-prägenden Pflege unterliegt wird.
2.7 Das im Anhang zur Begründung enthaltene Pflanzschema A sowie die Pflanzenschemata sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.



- Lageplanabschnitt II, Gemarkung Gemeinfeld Grundstück Fl. Nr. 306 M 1:2000
- 1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG
 - 1.1 PFLANZGEBOT FÜR ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Landschaftsrasen A-RSM 7
Großbaum mit Standortbindung (gem. Anlage in der Begründung)
 - Obstbaum (Hochstamm) mit Standortbindung (gem. Anlage in der Begründung)
 - Landschaftshecke II, Pflanzschema A mit Standort- und Flächenbindung (gem. Anlage in der Begründung)
 - 1.2 PFLANZGEBOT FÜR PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
 - Großbaum ohne Standortbindung (gem. Anlage in der Begründung)
 - Obstbaum (Hochstamm) ohne Standortbindung (gem. Anlage in der Begründung)
 - Landschaftshecke in Anlehnung an Pflanzschema A mit Standort- und Flächenbindung (gem. Anlage in der Begründung)
 - 1.3 PFLANZENBESTAND
 - vorhandener Obstbaum
 - vorhandener Großbaum
 - vorhandene Hecke
 - vorhandener Einzelstrauch
 - vorhandener Nadelbaum
 - 1.4 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 5 Abs. 4, § 8 Abs. 6 BauGB)

GEMEINE BURGPREPPACH LANDKREIS HASSBERG BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEWERBEGEBIET "LEHMGRUBE" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG M 1:1.000

1. Die Marktgemeinde hat in ihrer Sitzung vom 28.04.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.05.98 ortsbekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die vorgezogene Bürgerentscheidung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 23.08.2000 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 20.02.2002 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2002 bis 20.04.2002 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Ausstellung wurde am 21.02.2002 ortsbekannt gemacht.
4. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i. d. F. vom 20.02.2002 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss des Gemeinderates vom 20.11.2001 wurde am 07.02.2002 gem. § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB ortsbekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Hohlheim i. Ufr. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen ist gem. § 44 Abs. 5 BauGB sowie gem. § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.

08 FEB 2002 Datum
W. Ehling, 1. Bürgermeister

Entwurfverfasser: Schweinfurt, den 10. 06. 2000
Ing. Büro Aquilin Werb Schweinfurt, Planungsbüro
An den Schanzen 3 Schweinfurt, Wolfgang I. L. L. G.
97421 Schweinfurt, president, 10. 05. 2001
97421 Schweinfurt, president, 10. 05. 2001
97421 Schweinfurt, president, 10. 05. 2001

Unterschrift Tel. 09721/27902 Unterschrift