

186.6


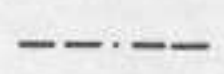
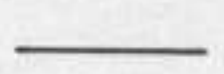
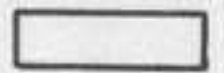

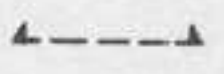
394

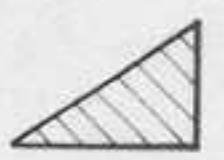
173.3

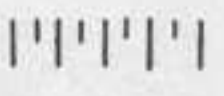
162.0

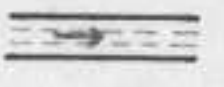
ZEICHENERKLÄRUNG:


A) Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbreite
-  Ein- und Ausfahrten sind nur über den Verbindungsweg St. 2301 – Weg zur Kläranlage (Fl.Nr. 442) zulässig. Die Erschließung des Baugebietes über den Wirtschaftsweg Fl.Nr. 438, am westlichen Ende des Gewerbegebietes, ist ausgeschlossen.

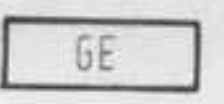
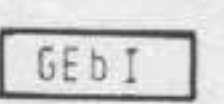
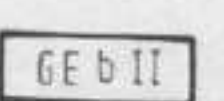
 Freizuhalten Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen (St. 2301 Schenkellängen 10 m, gemessen von Fahrbahnrand / 200 m) Von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Ablagerung über 0.80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

 Böschungsflächen

 Offener Graben mit freizuhaltendem Uferstreifen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

-  - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1990 (GE)
-  - Beschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1990 (GE b I) Nur Lagerplatz für Sand, Kies, Humus u.s.w. und Lagergebäude zulässig.
-  - Beschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1990 (GE b II) Nur Lagerplatz für Sand, Kies, Humus u.s.w. zulässig, Gebäude sind unzulässig.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO, als Höchstgrenze:

GRZ: 0,8 GFZ: 2,4

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze: max. II

Höheneinstellung der Gebäude:

Wandhöhe max. 8.00 m, bezogen auf natürliches Gelände, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudewand,

sowie

Wandhöhe max. 5.50 m, bezogen auf aufgefülltes Gelände, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudewand.

Die Vorhaben sind hochwassersicher einzustellen. Schutzhöhe bergseits mind. 1.00 m über Oberkante Weg Fl.Nr. 444.

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 15° - 30°

Farbe der Dacheindeckung: rot / rotbraun

Garagen sind mit Sattel- oder Flachdach zu errichten. Bei Satteldach ist die Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen.

Offene Bauweise

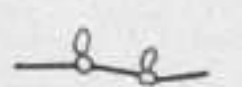
Einfriedung:
Maschendrahtzäune mit Rohrpfeilen, max. Höhe 1.50 m über Gelände. Einfriedungen sind einzupflanzen.


Unzulässige Anlagen:
Glänzende Metall- bzw. Kunststoffverkleidungen und grelle Farben sind unzulässig.

Für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die entsprechende Regelung der BayBO in der jeweils gültigen Fassung für anwendbar festgesetzt.

Der Genehmigungsbescheid des wasserrechtlichen Verfahrens „Gewerbegebiet Wernfelder Straße“, Gössenheim, OT Sachsenheim vom 17.08.2000 mit seinen Bedingungen, Auflagen u.s.w., gilt als Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

B) Hinweise

 Bestehende Grundstücksgrenzen

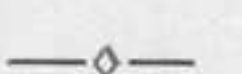
 Höhenlinien

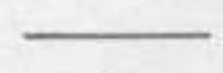
325 Flurstücksnummern

Für eine gesicherte Oberflächenwasserableitung ist Sorge zu tragen.


Bei der Kellerausbildung und eventuellen Lagerung wassergefährdender Stoffe sind Sicherungsmaßnahmen gegen Hangdruckwasser und Schichtwasseraustritte zu treffen.

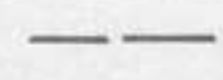
Art. 7 Abs. 4 BayBO ist zu beachten.

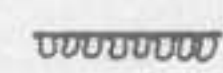
 Hauptversorgungsleitungen: Abwasser – Wasser – Elektrizität sind in der Straße zur Kläranlage vorhanden.

 20-KV-Freileitung (ÜWU) mit Schutzbereich
Die Flächen innerhalb des Schutzbereiches unterliegen Nutzungsbeschränkungen, s. Ziff. VII Nr. 5 der Begründung des Bebauungsplanes. Bauwerke im Leitungsausübungsbereich (Bauliche Anlagen) dürfen nur nach Zustimmung der Überlandwerk Unterfranken AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die ÜWU AG die detaillierten Baupläne.



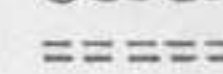



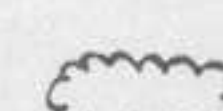
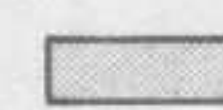
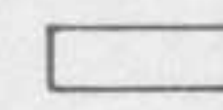

C) Nachrichtliche Übernahme

 Bauverbotsgrenze, 20 m, gemessen von Straßenkante 2301

 Baugenehmigungsgrenze, 40 m, gemessen von Straßenkante 2301

 Überschwemmungsgrenze

D) Festsetzungen zur Grünordnung

-  Bäume mit Erhaltungsbindung
-  Hecken mit Erhaltungsbindung
-  Erhalt des wasserführenden Grabens
-  Hochstämmige Bäume 1./2. Ordnung mit etwaiger Standortbindung Bindung nach Art und Stückzahl - H 3 x v., STU mind. 16 – 18 cm
-  Hochstämmige Bäume 2./3. Ordnung ohne Standortbindung Bindung nach Art und Stückzahl - H 3 x v., STU 12 – 14 cm
-  Obsthochstämme Stammhöhe mind. 180 cm ortstypische Sorten
-  Heckenpflanzungen mind. 3 bis 5-zeilig Bindung nach Art und Mindestpflanzgröße
-  Umnutzung in Dauergrünland
-  Dauergrünland, Wiesen
-  Wasserfanggraben, Straßengraben

E) Hinweise zur Grünordnung

Rückhaltung von gefasstem Niederschlagswasser
Auf den Dachflächen anfallende Regenwässer sind in auf Grundstücken gelegenen Zisternen bzw. offenen Mulden etc. zu leiten. Die Anlagen sind mit einem Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen

Pflanzen-Artenauswahlliste

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m)

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Juglans regia	- Walnuss

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe 15 – 20 m)

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle

Bäume 3. Ordnung (Wuchshöhe 5 – 10 (15) m)

Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Malus silvestris	- Wildapfel
Obstbäume wie	- Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche, Quitte

Heckensträucher

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus laevigata	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa in Arten	- heimische Wildrosen
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rubus fruticosus	- Brombeere
Salix caprea	- Salweide
Salix fragilis	- Bruchweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder

Rankgehölze

Clematis vitalba	- Waldrebe
Parthenocissus in Arten u. Sorten	- Wilder Wein
Humulus lupulus	- Hopfen