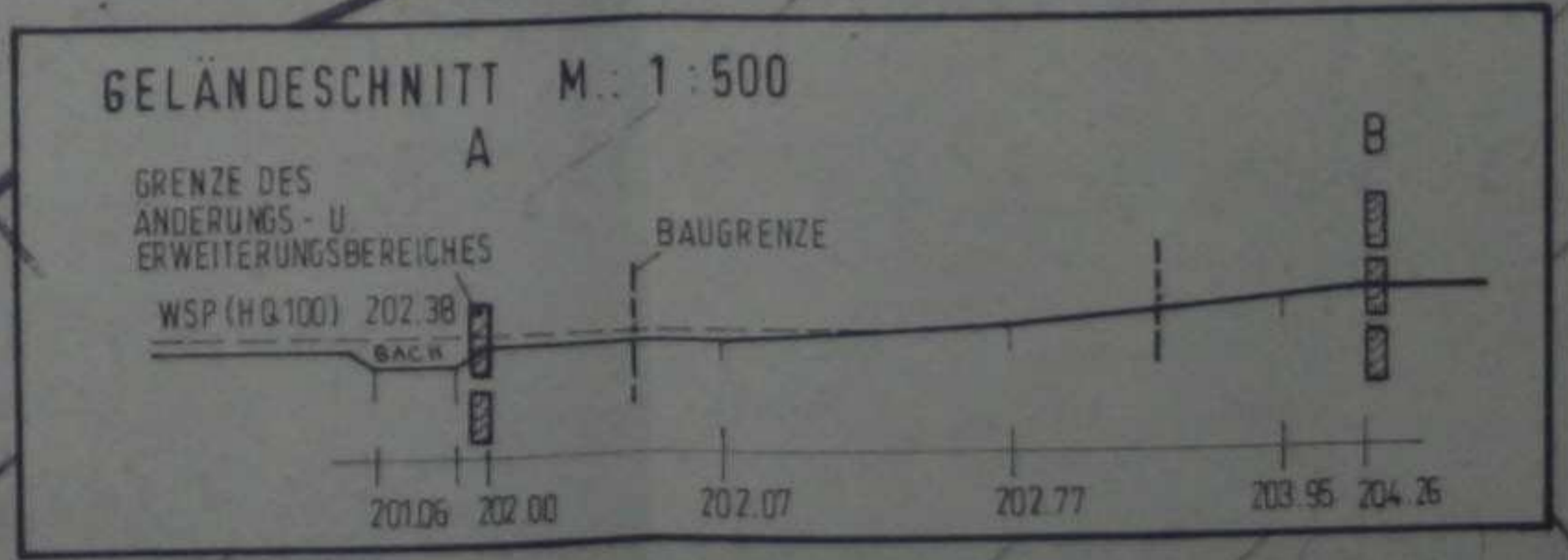
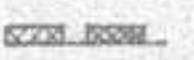


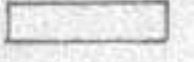
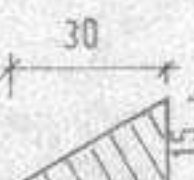
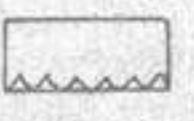
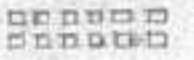
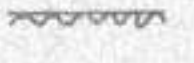








GE
BETRIEBSGERÄUDE
II MAX
GRZ 08
GFZ 10/15
SD
6-15°



A) Festsetzungen

-  Grenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsfläche / Private Stichstraße 6.00 m
-  Freizuhaltende Sichtdreiecke (von allen Einbauten, Bewuchs, Ablagerungen und dergl. freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0.80 m, gemessen von der Fahrhoberkante der Kreisstraße MSP 16, überschritten wird)
-  Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (10 m Bauverbotsgrenze zur Kreisstraße MSP 16)
-  Bestehendes Leitungsrecht
-  Freizuhaltender Uferstreifen
Zur Gewässerunterhaltung und zum Hochwasserabfluss ist entlang des Kühbaches ein mind. 10 m breiter Geländestreifen mit punktueller Unterschreitung bis auf ein Maß von 7 m, von allen baulichen Anlagen, einschl. Einfriedungen, freizuhalten.
-  Art der baulichen Nutzung:
GE Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO 1990
-  Zulässiges Maß der baulichen Nutzung, gem. § 17 BauNVO 1990, als Höchstgrenze:
GRZ: 0.8 GFZ: 2.4
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze:
Betriebsgebäude II max., Satteldach, Dachneigung 6 - 15°, Wandhöhe max. 7.00 m über O.K. Erdgeschoss
-  Bürogebäude mit Wohnungen u. Wohngebäude II max., Satteldach, Dachneigung: bei eingeschossig 38 - 45°, bei zweigeschossig 28 - 35°, Wandhöhe max. 6.00 m über O.K. Erdgeschoss
-  Die Höheneinstellung des Erdgeschosses ist im Einzelfall, im Zuge der Baugenehmigung, über ein wasserrechtliches Verfahren zu regeln.

Dacheindeckung: Zulässig ist nur rotes oder rotbraunes, nichtglänzendes Dachdeckungsmaterial

Die Gebäude sind als Putzbau mit Farbanstrich aus der Erdfarbenpalette auszuführen. Glänzende Metall- bzw. Kunststoffverkleidungen und grelle Farbanstriche bzw. optisch auffallende Firmentransparente sind unzulässig, desgl. Blechgaragen, Kniestöcke über 0.30 m Höhe bei Bürogebäuden mit Wohnungen, sowie Fliesenverkleidungen bzw. glasierte Spaltklinker.

Garagen sind mit Flach- oder Satteldach zu errichten. Bei Satteldach ist die Dachneigung den Büro- bzw. Wohngebäuden anzugleichen.


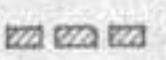





Offene Bauweise

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

Schallschutzmaßnahmen: Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind so zu planen, daß die Fenster der Ruheräume (Schlafräume) nach der schallabgewandten Seite der Kreisstraße MSP 16 liegen. Fenster von Aufenthaltsräumen, die zur Schallquelle führen, müssen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

Für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die entsprechende Regelung der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung anwendbar festgesetzt.

Hang- und Schichtwasseraustritte, Drainagewasser, sowie sonstiges unverschmutztes Grundwasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.



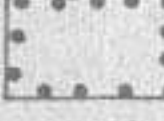




-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung u. Erweiterung
-  Der angenommene Hochwasserspiegel (HQ 100) im Erweiterungsbereich differiert zwischen 201.58 m und 203.10 m üNN.
-  Art. 7 Abs. 4 der BayBO ist zu beachten
-  Erfahrungsgemäß ist ein Streifen von 20 m entlang des Kühbaches als Lebensraum für Biber anzusehen, so daß hierdurch bei evtl. baulichen Anlagen in diesem Bereich Beeinträchtigungen entstehen können.
-  Aus den Erschließungsstraßen darf kein Oberflächenwasser auf die Kreisstraße MSP 16 abfließen.
-  Vor Baubeginn ist eine Erkundung der Grundwasserverhältnisse vorzunehmen.

C) Nachrichtliche Übernahme


20 KV-Freileitung (ÜWU) mit Schutzbereich
Die Flächen innerhalb des Schutzbereiches unterliegen Nutzungsbeschränkungen. Bauwerke (bauliche Anlagen) im Leitungsausübungsbereich 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.

Grünordnung

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN DER GRÜNORDNUNG

-  1. Private Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten
-  2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)
 - 2.1 A 1 - Pufferstreifen entlang des Kühbaches
 - 2.2 A 2 - Grünstreifen an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches
-  3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB - hier: Anlage einer Baumreihe, Erhaltung bestehender Bäume
-  4. Erhaltungsgebot vorhandene Gehölze (Hecken, Einzelbäume), die im Grundzug zu erhalten sind
-  5. Pflanzgebote
 - 5.1 Baumpflanzung Laubbaum I./II. Ordnung mit etwaiger Standortbindung (Baumreihe entlang der Kreisstraße), Bindung nach Stückzahl und Arten nach Ziff. B 3.3 der textlichen grünordnerischen Festsetzungen, Mindestgröße: Hochstämmiger Baum (H), 3 x verschult (3xv), Stammumfang (STU) 16-18 cm
 - 5.2 Baumpflanzung Laubbaum I./II. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahlen und Arten gem. Ziff. B 3.3 der textlichen grünordnerischen Festsetzungen (mind. 3 Bäume / 2.500 m² überbaubarer Grundstücksfläche) Mindestgröße: H, 3xv, STU 16-18 cm
 - 5.3 Gehölzgruppen (Sträucher, Bäume), Bindung nach Stückzahl (10 St. pro 100 m² Grünfläche) und Arten gem. Ziff. B 3.3 der textlichen grünordnerischen Festsetzungen
-  6. Wasser-Rückhaltegrube, naturnahe Gestaltung
-  7. Graben - Öffnung der Verrohrung, naturnahe Gestaltung

Zeichnerische Hinweise

-  Bäume und Gehölzgruppen außerhalb des Geltungsbereiches

1. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) gemäß § 9 I (20) BauGB**
Als Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:
 - A 1 - **Pufferstreifen entlang des Kühbaches**
Maßnahmen:
 - Umwandlung von Acker- in Grünland
 - Naturnähere Gestaltung mit nordseitiger Uferaufweitung
 - Sicherung, Ergänzung und Pflege des Gehölz- und Uferstaudenbestandes
 - A 2 - **Geländestreifen an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches**
Maßnahmen:
 - Umwandlung von Acker- in Grünland
 - Öffnung und naturnahe Gestaltung des verrohrten Grabens
 - Pflanzung von Gehölzgruppen
 - Anlage einer naturnahen Rückhaltegrube - Rückhaltung anfallenden Dachwassers
2. **Erhaltungsgebote**
Unter Erhaltung wird verstanden: die unter Ziff. A 4. der zeichnerischen Festsetzungen der Grünordnung als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölze sind wie sämtliche Pflanzungen vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
3. **Pflanzgebote**
 - 3.2 **Pflanzgebote auf privaten Flächen**
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 8 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen. Die Pflanzabstände bei Gehölzgruppen betragen 1,0 - 1,5 m.
 - 3.3 **Pflanzenauswahl**
Die festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich mit standortheimischen Arten auszuführen. Die Auswahlliste ist als Bestandteil der Festsetzungen zu beachten. Die Verwendung fremdländische Nadelgehölze ist nicht zulässig.
 - 3.4 **Vollzugsfrist**
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude und Erschließungsanlagen zu vollziehen und nachzuweisen.

C) HINWEISE DURCH TEXT

1. **Fassadenbegrünung:**
Insbesondere lange, ungegliederte Gebäudefassaden sollten durch vegetative Begrünungsmaßnahmen gegliedert werden. Eine Auswahlliste geeigneter Klettergehölze findet sich im Anhang der Begründung.
2. **Gehölzpflanzungen**
 - 2.1 **Pflanzenqualität**
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“. Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
 - 2.2 Es wird empfohlen, autochtone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.
3. **Dachbegrünung:**
Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

LISTE STANDORTGERECHTER, HEIMISCHER BAUM- UND STRAUCHARTEN (Rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes)

1. **Baumarten I. Ordnung (über 20 m Wuchshöhe):**

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle*
Fraxinus excelsior	- Esche*
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
2. **Baumarten II. / III. Ordnung (ca. 8 - 20 m Wuchshöhe):**

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Nußbaum
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche*

Außerdem: hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche,...)
3. **Straucharten (unter 10 m):**

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus spec.	- heimische Weißdorn-Arten
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa spec.	- heimische Wildrosen
Salix caprea	- Salweide
Salix fragilis	- Bruch-Weide
Salix triandra	- Mandel-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball*
4. **Ranker, Klimmer und selbstwindende Pflanzen für die Fassadenbegrünung**

Immergrüne Pflanzen:	Hedera helix	- Efeu
	Lonicera x henryi	- Geißblatt
Sommergrüne Pflanzen:	Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde
	Clematis spec.	- Waldrebe
	Fallopia aubertii	- Knöterich
	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
	Vitis vinifera	- Wein
	Wisteria sinensis	- Glyzinie

* Verwendung entlang des Kühbaches