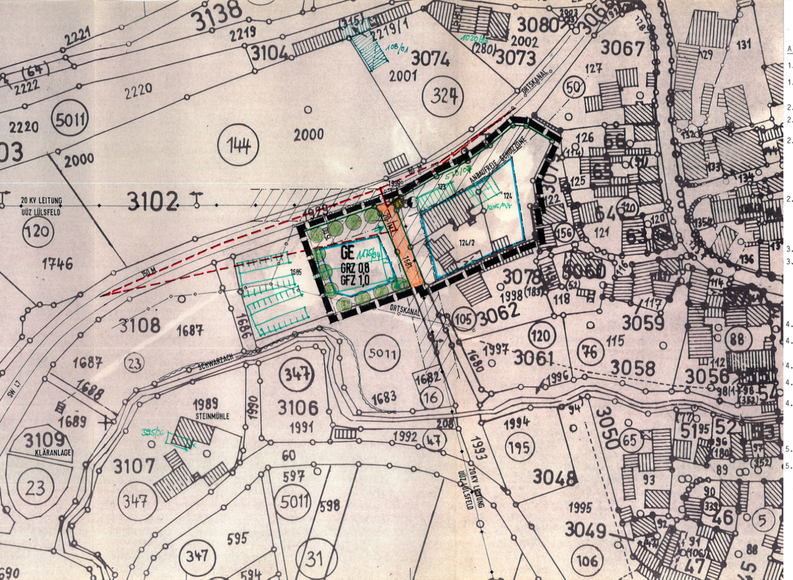

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO.

2.2 Wenn gem. § 8 Abs.3 Ziffer 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen werden, ist dies nur zugelassen, wenn diese in die Betriebsgebäude integriert sind. Freistehende Wohngebäude sind nicht zugelassen (§ 1 Abs.6, Abs.9 BauNVO).

2.3 Im östlichen Bereich des Planungsgebietes können keine lärmintensiven Betriebe angesiedelt werden. Die Zulässigkeit der Betriebe ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Nach §§ 16 ff. BauNVO wird für das Gewerbegebiet zugelassen:

GRZ 0,8

GFZ 1,0

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 Baugrenzen

4.2 Zugelassen ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO.

4.3 Die Traufhöhe darf maximal 5,50 m, die Firsthöhe maximal 9,00 m betragen.

4.4 Werbeanlagen und Hinweiszeichen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 Auf den Grundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfahrten und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen herzustellen und zu unterhalten.

6. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 BauGB)

6.1 Obstbäume mit etwaigem Standort

6.2 Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenzen des Fl.St.Nr.1685 sind als Abgrenzung des Gewerbeobietes gegenüber der freien Landschaft Obstbäume zu pflanzen. Der Abstand der Bäume zu der jeweiligen Planungsgebietsgrenze darf höchstens 5 m betragen. Empfohlen werden hierfür lokale, robuste Apfel- und Birnensorten.

6.3 Auf den übrigen Grundstücken sind als traufüberschneidendes Grün je Grundstück mind. fünf Laubbäume (Hochstammqualität, Stammumfang 12/14) ohne Standortbindung z.B. zum Übersteilen der Stellplätze zu pflanzen.

6.4 Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laubgehölze (ausschließlich Trauerformen) zugelassen.

Für die Bepflanzung der Grundstücke werden folgende Gehölzarten empfohlen:

Bäume:	Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Bergahorn, Spitzahorn, Esche
Heister:	Feldahorn, Eberesche, Birke, Hainbuche, Vogelkirsche
Sträucher:	Hasel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, Wildrosen, Schwarzer Holunder, Salweide
Pflanzengröße:	Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:
	Hochstamm oder Stammbusch: Stammdurchmesser von 12-14 cm
	Heister: 1,50-2,00 m Höhe 2 x verschult
	Sträucher: 60/100 cm hoch 2 x verschult

7. Verkehrsfläche

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

7.2 Straßenbegrenzungslinie

7.3 Sichtfelder, die von jeglicher Bebauung Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc. die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, frei zu nachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung von Bewuchs gewährleistet ist.

8. Einfriedungen

8.1 Die Höhe der Einfriedungen mit Ausnahme von technisch erforderlichen Böschungsstützmauern darf 2,00 m ab Oberkante Gehsteig nicht übersteigen. Mauersockel sollten vermieden werden, dürfen falls sie notwendig werden jedoch 0,80 m nicht übersteigen.

8.2 Als Baustoff für Mauern oder Mauersockel sollte bevorzugt heimischer Naturstein verwendet werden. Zugelassen ist auch verputztes Mauerwerk. Grelle leuchtende Farbanstriche sind untersagt. Maschendrahtzäune entlang der öffentlichen Straßenfronten sind nur als Ausnahme vorübergehend zugelassen, wenn sie dem Schutz einer gärtnerischen Hinterpflanzung dienen.

8.3 Das Grundstück Fl.St.Nr. 1685 ist entlang der Kreisstraße SW 47 mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind.

9. Zulässige Materialien für die Gebäude; Dacheigung

9.1 Zugelassen sind Eindeckungen in roter oder rotbrauner Farbe. Als Mindestdachneigung wird 12° festgelegt.

Die Gebäude sind in gedeckten Farben auszuführen. Verkleidungen dürfen nur aus Holz sein. Grelle Farbanstriche sind untersagt.

10. Gebäudeeinstellungen

10.1 Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bei durchwegs ebenem Gelände darf 1,30 m nicht übersteigen. In hängigen Geländebereichen darf der hangoberseitige Sockel nicht mehr als 0,60 m betragen.

11. Solaranlagen

11.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

12. Anbaufreie Schutzzonen innerhalb der gem. Art.23 (1) BayStrWG, keine Hochbauten und baulichen Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfriedungen - errichtet werden dürfen.

13. Flächen für Versorgungsanlagen

13.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem.§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung

13.2 Elektrizität (Umformerstation)

14. Hauptversorgungsleitungen oberirdisch (20 KV Freileitung der UUZ Lülsfeld)mit Schutzzone

15. Hauptversorgungsleitungen unterirdisch (Ortskanal)

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. 123 Grundstücks- und Flurnummern

3. Vorhandene Wohngebäude

4. Vorhandene Nebengebäude

5. Grenze der Überschwemmungsgebietsfläche nach dem wirksamen FLNPL, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

6. Nach Art.8 DSchG besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Dekmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.

Gerolzhofen, 04.12.1987
Geändert und ergänzt: 04.03.1988
Geändert und ergänzt: 10.02.1989
Geändert und ergänzt: 23.06.1989

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str.15
8723 Gerolzhofen

Bearbeitet:

Anerkannt
Oberschwarzach, den ...

Bürgermeister
Die Marktgemeinde

MARKTGEMEINDE OBERSCHWARZACH
GT. OBERSCHWARZACH
LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan für das Gewerbegebiet

"An der Bimbacher Straße"

M = 1:1 000

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

Oberschwarzach, den ... 1989

1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am ... als Satzung beschlossen.

Oberschwarzach, den ... 1989

1. Bürgermeister

Das Landratsamt macht im Anzeigeverfahren keine Verletzungen von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs.3 BauGB i.V.m. § 155 BauGB geltend.

Schweinfurt, 24.07.1989
Landratsamt
I.A.
Mlinka, Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist ... ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am ... in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Oberschwarzach, den ... 1989

1. Bürgermeister