

## **B Festsetzungen durch Text**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Das Bauland wird im teilweise bebauten Bereich als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8.1 und 8.2, nach 8.3 nur nach Genehmigung der Gemeinde (§15 BauNVO) festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden zugelassen.

Der Bereich Industriegebiet (GI) wird gem. § 9.1 und 9.2 BauNVO, nach § 9.3 nur nach Genehmigung durch die Gemeinde (§ 15 BauNVO) festgesetzt. Einzelhandelsbetrieb bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden zugelassen.

### **2. Städtebauliche Gestaltung**

#### **2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**

Betriebsgebäude:

Dachform: Sattel-, Flach- oder Pultdächer, Tonnendächer werden

gestattet

Dachneigung, Dacheindeckung: 0 –15 °; Platteneindeckung, oder bituminöse Dachabdichtung

Wohn- und Nebengebäude:

Dachform: Sattel- oder Walmdächer, Flach- oder Pultdächer, Tonnendächer werden gestattet

Dachneigung, Dacheindeckung: SW - 35 ° +/- 5 ° Ziegel- oder Platteneindeckung in

roter bis rotbrauner Farbe, F/P/T – 0-15 °

Platteneindeckung oder bituminöse

Dachabdichtung

#### **2.2 Dachbelichtung**

Betriebsgebäude mit Flach- und Pultdächern:

Die Belichtung der Räume erfolgt über liegende Dachfenster bzw. Lichtkuppeln oder über geeignete Lichtflächen bei Scheiddächern.

#### **2.3 Höhenfestsetzung**

Die Höhenfestsetzung erfolgt für Wohn- und Verwaltungsgebäuden nach § 9 Abs. 2 BauGB.

Alle Bezugshöhen sind in m üNN anzugeben.

Als Bezugspunkt gilt die Gehwegkante zum Grundstück, im Einfahrtbereich.

##### **2.3.1 Traufhöhen von Betriebs- und Wohngebäuden**

Zahl der Vollgeschosse: max. III, EG, 1.OG, 2. OG, DG

Ein ausgebautes Dachgeschoss wird bei der Zahl der Vollgeschosse nicht berücksichtigt.

Traufhöhe über natürlicher Geländeoberfläche bergseitig max. 10,00 m.

Die Firsthöhe von 15 m ist einzuhalten.

## 2.3.2 Rein gewerblich genutzte Gebäude

Für gewerbliche Bauten wird die Firsthöhe auf max. 15 m über OK Gelände festgelegt.

### Ausnahmen:

Besondere betriebliche Anlagen, wie Aufzugsschächte, Klimaanlage, Silotürme usw. sind bei entsprechender Gestaltung bis max. 18 m zulässig.

## 2.3.3 Stützmauern und Böschungen

Notwendige Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 1,50 m sind zulässig. Zäune auf diesen Stützmauern sind max. mit 1,00 m Höhe zulässig.

Stützmauern an allen Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.

Böschungen müssen mindestens ein Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 oder flacher ausweisen.

## 2.4 Dachüberstände

2.4.1 Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

Wohn- und Verwaltungsgebäude:	an der Traufe	max. 0,50 m	
	am Ortgang	max. 0,40 m	
rein gewerblich genutzte Gebäude:	an der Traufe		max. 0,80 m
	am Ortgang	max. 0,60 m	
für Laderampen an der Traufe:		max. 2,50 m	

## 2.5 Äußere Gestaltung der Fassaden

### 2.5.1 Wohn- und Verwaltungsgebäude mit gewerblicher Nutzung sowie rein gewerblich genutzte Gebäude

Geputzte Flächen, Betonfertigteile, Gasbetonfertigteile, Metallverkleidungen, Holzverkleidungen, Glasverkleidungen und Sichtmauerwerk jeglicher Art.

Sie sind mit hellen, unaufdringlichen Farben zu versehen. Untergeordnete Bauteile sind von farblichen Festlegungen ausgenommen (Fenster, Türen, Tore, Stützen).

### 2.5.2 Fensterformate

Es sind stehende Fensterformate zu bevorzugen.

### 2.5.3 Verkleidungen

Verkleidungen der Außenwände und der Balkone mit Faserzementplatten sind unzulässig. Als Balkongeländer sind nur senkrechte Sprossen erlaubt.

## **2.5.4 Fassadengliederung**

Bei langen Fassaden sind die Gebäude vertikal zu gliedern bzw. durch Bauelemente oder Versätze zu unterbrechen. Der maximale Achsabstand der Gliederungselemente darf 15,00 m betragen.

## **2.6 Gebäudestellung**

Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Bei untergeordneten An- und Vorbauten darf die Hauptfirstrichtung um exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung abweichen. Die Firsthöhe des Anbaues darf die Firsthöhe des Hauptbaues nicht übersteigen. Die Dachneigungen der beiden Baukörper müssen gleich sein.

## **2.7 Gebäudesockel**

Sofern an Gebäuden Sockel ausgebildet werden, dürfen diese nicht höher als 0,40 m im Mittel (bezogen auf das fertige Gelände) herausragen. Der Abstand zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bergseitig maximal 0,40 m betragen, talseitig maximal 1,00 m. Eine Verklinkerung ist nur im Sockelbereich zulässig.

## **2.8 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen**

### **2.8.1 Wohn- und Verwaltungsgebäude mit gewerblicher Nutzung**

Garagen und Stellplätze sind unter Beachtung von § 12 und § 14 BauNVO zulässig. Bei Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen.

Werden Carports am Hauptgebäude angebaut, sind sie mit abgeschlepptem Dach in Anpassung an das Hauptgebäude auszuführen.

Garagen im Hauptgebäude sind zulässig.

Garagen sind nur eingeschossig erlaubt.

Ein Stauraum von Garagen zur Straße von 5,0 m ist einzuhalten.

Garagen aus Wellblech oder ähnlicher leichter Bauweise sind unzulässig.

Dachausbildung von Garagen und Nebengebäuden sind in 2.1 festgelegt.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Baugrenze erlaubt, sie dürfen eine Größe von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, sie sind in Holzbauweise oder vergleichbar dem Hauptgebäude auszuführen.

Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche zu errichten.

Stellplätze im öffentlichen Bereich werden nicht errichtet.

Nicht für Stellplätze und Verkehrsflächen benötigte Flächen, sind lt. der Grünordnungsplanung gärtnerisch zu gestalten.

Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken in jeweils ausreichender Zahl nachzuweisen. Stellplätze und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Festgesetzte Grünflächen dürfen nicht mit Stellplätzen oder Garagen überbaut werden.

Die Grünflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) mit einzubeziehen.

Garagen aus Wellblech oder ähnlicher leichter Bauweise sind unzulässig.

Ein Bepflanzungsplan ist für die Freiflächen und Stellplätze für das gesamte Grundstück mit vorzulegen.

## **2.9 Lärmschutz**

### **2.9.1 Betriebe**

Innerhalb der lt. dem Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche (GE) und Industriegebietsfläche (GI) sind zur Begrenzung der Schallimmissionen nur Betriebe zulässig, die einen flächenbezogenen Schallschutzpegel nicht überschreiten.

Im Bereich des GE-Gebietes bei Tag 65 dB bei Nacht 50 dB.

Im Bereich des GI-Gebietes bei Tag 70 dB(A) bei Nacht 70 dB(A).

### **2.9.2 Büro- und Wohnbebauung**

Die Büro- und Wohnbebauung durch Betriebsinhaber sollte (lt. BimSchG) durch ein Betriebsgebäude zur B 19 hin abgeschirmt sein. Passive Schallschutzmaßnahmen sind bei geringerem Abstand von 50 m zur B 19 (Fahrbahnmitte) für Büro und Wohngebäude zusätzlich erforderlich.

## **3. Werbeanlagen**

**3.1** Das Anbringen von Werbeanlagen an der Gebäudefassade ist zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf 10 % der gesamten Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten.

**3.2** Das Errichten und Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern und an Einfriedungen ist nicht zulässig.

**3.3** Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.

## **4. Einfriedungen**

**4.1** Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien sind als sockellose Metallzäune zulässig. Lebende Zäune aus Heckenbepflanzung sind auch mit dahinterliegendem Drahtzaun zulässig. Holzzäune (Staketenzäune) sind zulässig.

**4.2** An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne kunststoffummantelte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung oder umrankt mit Kletterpflanzen mit einer maximalen Höhe von 2,05 m, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.

**4.3** Die Vorplätze der Garagen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nur eingezäunt werden, wenn die Entfernung zur Verkehrsfläche mindestens 12,0 m beträgt.

**4.4** Zufahrten zu Stellplätzen und Garagenreihen, sind von der öffentlichen Verkehrsfläche aus, nur gebündelt erlaubt. Die Breite darf max. 7,00 m betragen.

**4.5** Einzäunungen zur B 19 sind tür- und torlos herzustellen. Zugänge oder Zufahrten dürfen nicht errichtet werden.

## **5. Freizuhaltende Flächen**

**5.1** Sichtdreiecke sind von Bebauung freizuhalten. In diesen Flächen darf die Sicht ab 0,80 m über OK Straße nicht durch bauliche Anlagen oder höhere Bepflanzung behindert sein (ausgenommen Hochstämme).

**5.2** Schutzbereiche von Leitungstrassen im Erdbau sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.

Neu errichtete erdverlegte Leitungen verlaufen in öffentlichen Straßen und Wegen.

**5.3** Bei Freileitungstrassen von 20 kV beträgt der Schutzabstand 7,50 m von der Leitungsachse.

**5.4** Flächen nach Art. 23 BayStrWG sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## **6. Sonstige Festsetzungen**

### **6.1** Transformatorenstationen

Bei der Aufstellung von Trafostationen sind die dafür vorgesehenen Gebäude mit Flachdach gestattet.

### **6.2** Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung, Entsorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung, Gasversorgung und sonstige erforderlichen tiefbautechnischen Erschließungsmaßnahmen werden in gesonderten fachtechnischen Entwürfen ausgearbeitet und den entsprechenden Behörden zur Genehmigung vorgelegt.

Schmutz- und Regenwasseranschlüsse an das öffentliche Entwässerungssystem sind vom Betreiber des Systems abnehmen zu lassen. Die Schmutzwasserleitungen im öffentlichen Bereich weisen nur Tiefen von 1,50 m aus.

Bei befestigten Zufahrten und Umfahrungen für gewerblich genutzte Gebäude ist ein geschlossenes Entwässerungssystem zu errichten und zum Schutz vor Verschmutzung des Vorfluters ein geeigneter Öl- und Benzinabscheider vor der Einleitung in den Regenwasserkanal einzubauen.

**6.3** Das bestehende Wohnhaus auf Flur-Nr. 1521 hat Bestandschutz vom Besitzer wurde der Gemeinde der Verlauf zugesichert.

## **7. Grünordnung**

**7.1** Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf folgenden Flächen durchgeführt:

- Maßnahme 1 mit Renaturierungsmaßnahmen am Kebigsgraben einschließlich der naturnahen Gestaltung der vorgesehenen Rückhaltebecken mit einer Fläche von 22.334 m<sup>2</sup> (davon anrechenbar 21.930 m<sup>2</sup>) (siehe Plandarstellung).
- Maßnahme 2 am westlichen Hang des Höhnbergs mit der Anlage von Extensivwiesen und der Pflanzung von Hochstammobstbäumen auf einer 29.928 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 1410 in einem eigenen Geltungsbereich (siehe Plandarstellung sowie Lageplan zur Ausgleichsmaßnahme 2).
- Maßnahme 3 am Goldbrunnen mit der Anlage einer feuchten Mulde und der Entwicklung von extensiv gepflegten Wiesen auf den Flurstücken Nr. 1813/1 (4.310 m<sup>2</sup>) und 1814 (15.459 m<sup>2</sup>) in einem eigenen Geltungsbereich (s. Plandarstellung sowie Lageplan zur Ausgleichsmaßnahme 3).
- Maßnahme 4 am Graben vom Goldbrunnen mit Geländemodellierung und Nutzungsextensivierung auf einer Teilfläche von Flurstück Nr. 1820 (1.101 m<sup>2</sup>) in einem eigenen Geltungsbereich (siehe Plandarstellung sowie Lageplan zur Ausgleichs

Alle Maßnahmenflächen sind im Eigentum der Gemeinde.

**7.2** Die Bepflanzung der privaten Grundstücke ist durch einen Bepflanzungsplan

genehmigen zu lassen. Die Planung ist durch einen fachlich kompetenten Planer durchzuführen. Je 500 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ist ein Obst- oder standortgerechter Laubbaum vorzusehen.

Die Baumpflanzungen sind durch mindestens 10 Sträucher je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche zu ergänzen. Gehölzgruppen sollten vorgesehen werden.

**7.3** Entlang der geplanten Erschließungsstraßen ist auf privatem Grund eine intensive Begrünung vorzusehen. Randstreifen außerhalb der Zufahrten und Zugänge sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten.

Entlang der Bahnstrecke Schweinfurt-Meinungen sind Bepflanzungen abgestuft vorzunehmen, der Abstand zu Gleisen muß der Endwuchshöhe entsprechen, am Bahnkörper selbst ist keine Anpflanzung erlaubt.

**7.4** Gebäudefronten und fensterlose Fassaden sind durch Kletterpflanzen zu begrünen. Großflächige Fassadenbegrünung ist erwünscht. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen vorzusehen.

**7.5** Versiegelungen aller Art sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dachflächen sind nach Möglichkeit als Rückhalteflächen mit Dachbegrünung auszubilden.

**7.6** Die Errichtung von Zisternen zum Auffangen von Regenwasser ist erwünscht. Die Überläufe der Zisternen und der Hofentwässerung sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.

## **7.7** Pflanzenauswahl und -größen

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

### **7.7.1** Großkronige Laubbäume

Mindestgröße: Hochstamm 3x v. STU 12 - 14 cm

Obstbäume aller Arten in stark wachsenden Formen und regionaltypischen Sorten

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Eiche	Quercus robur
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum

### **7.7.2** Kleinkronige Laubbäume

Mindestgröße: Hochstamm 2x v. STU 10 - 12 cm oder Heister 3 x v

Obstbäume aller Art in regionaltypischen Sorten

Feldahorn	Acer campestre
Heinbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

### 7.7.3 Sträucher

Mindestgröße für freiwachsende Hecken: leichter Strauch, 2 x v 60 – 100 cm

Pflaume	Prunus domestica
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Rainweide	Ligustrum vulgare
Sal-Weide	Salix caprea
Asch-Weide	Salix cinerea
Faulbaum	Rhamnus frangula
Heckenrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Wild- und Strauchrosen	Rosa spec. - Rosa pimpinellifolia - Rosa gallica - Rosa canina - Rosa rugosa - Rosa rubiginosa - Rosa centifolia
Wolliger Schneeball	Viburnum opulus
Beerensträucher	
Kletterpflanzen	
- Wilder Wein	
- Efeu	
- Knöterich	

### 7.7.4 Mischhecken in Vorgärten von Wohn- und Verwaltungsgebäuden

Mindestgröße: 2x v. 60 - 100 cm

Rosen (möglichst duftende Sorten)	
Flieder in Sorten	
Falscher Jasmin	Philadelphus in Sorten
Kolkwitzie	Kolkowitzia amabilis
Rotdorn	Crataegus coccinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Tamariske	Tamarix ramossima
Weigelia in Sorten	Weigela
Forsythie	Forsythia x intermedia
Braut-Spiere	Spiraea arguta

### 7.7.5 Schling- und Kletterpflanzen

Wilder Wein	Parthenocissus
Geißblatt	Loucera
Knöterich	Polygonum
Waldreben - Wildart	Clematis

Efeu

Hedera

Die Kompensationsflächen sowie die Bepflanzung im öffentlichen Bereich sind mit der Baugebietserschließung spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Die verbindlichen Anpflanzungen auf Privatgrund sind innerhalb von zwei Jahren nach Gebrauchsabnahme durchzuführen.

Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei den ergänzenden Strauch- und Baumbepflanzungen sind Nadelhölzer nicht zulässig. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

#### **7.7.6 Bodenschutz**

Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zu begrünen.

#### **7.7.7 Rückhaltung des Niederschlagswassers**

Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers, sowie zur Versickerung auf den Gewerbe- und Industrieflächen sind vorzusehen.

Die Flächenbefestigung und der Versiegelungsgrad sind soweit wie möglich zu reduzieren, insbesondere im Bereich von Park- und Lagerflächen. Geeignet ist dabei die Verwendung von Rasenpflaster oder anderen wasserdurchlässigen Belägen.

### **C Hinweise**

1. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende Vor- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde unverzüglich an die Außenstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Residenzplatz 2, 97070 Würzburg zu melden sind. Die aufgefundenen Bodendenkmäler sind am Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
2. Bei bodenordnerischen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Erschließung der angrenzenden Flurstücke gewährleistet ist. Die Entstehung von wirtschaftlich nur eingeschränkt verwertbaren Restflächen ist zu vermeiden.
3. Bei Baumaßnahmen auftretende, nicht unerheblich altlastenrelevante Sachverhalte sind der Unteren Umweltbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld anzuzeigen und zu dokumentieren.

### **D Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung
2. Pflanzzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18.12.1990

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 01.09.1995
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNtSchG)