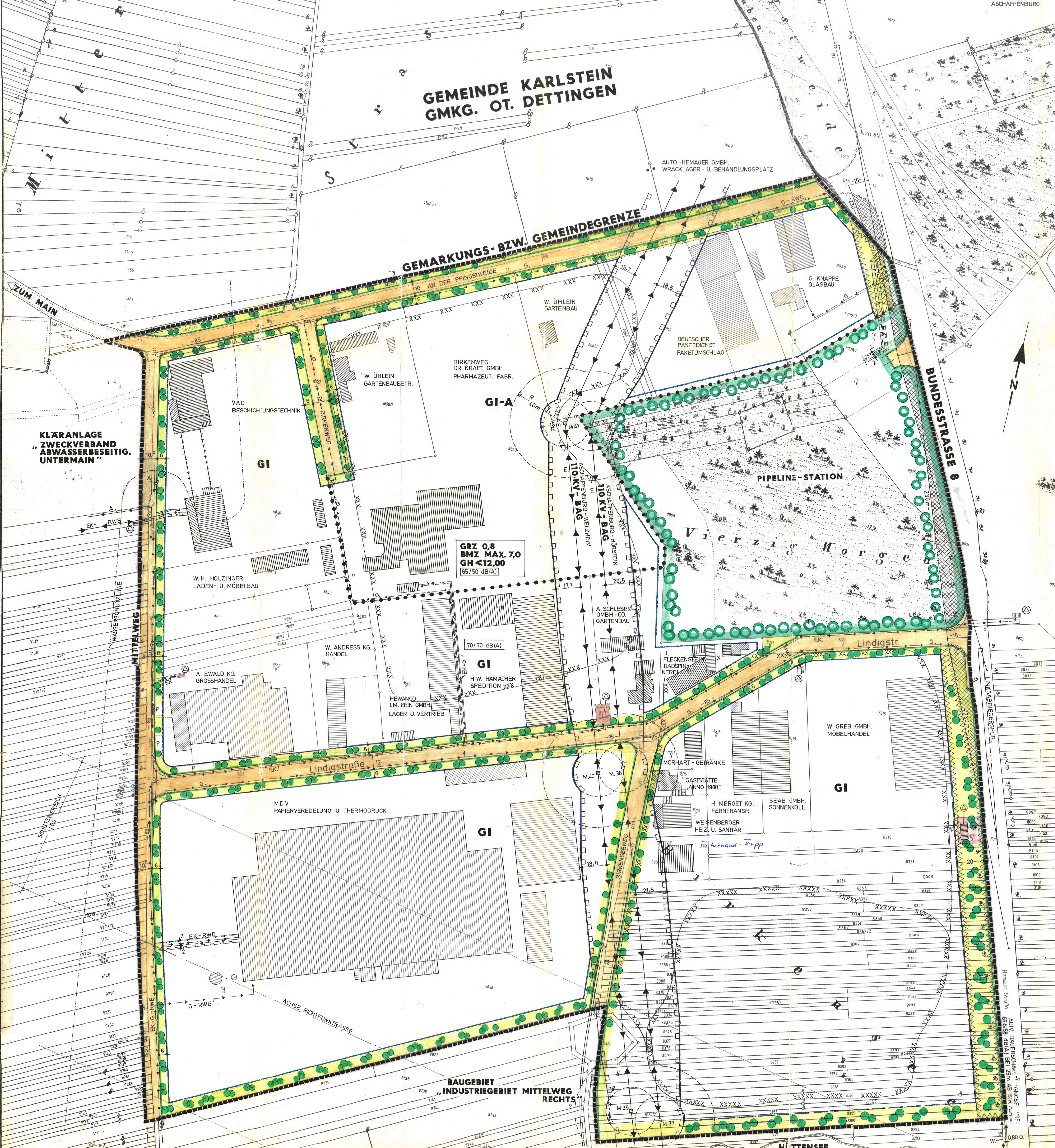


GEMEINDE KARLSTEIN GMKG. OT. DETTINGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE, AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- BAUGRENZE
- BAUGRENZE FÜR TEILGEBIET MIT BESONDEREN GRUNDUNGSMASSNAHMEN (VERFÜLLETE KIESGRUBE)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VORHANDENE GRÜNLÄCHE EINER PIPELINE-STATION
- PRIVATE GRÜNLÄCHE MIT PFLANZGEBOT GEMÄSS GRUNDORDNUNGSPLAN
- UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- SICHTFLÄCHEN, GEMÄSS ZIFF 6 D. WEIT. FESTS. I
- FLÄCHE FÜR UMFORMERSTATION
- BREITE DER STRASSEN- UND VORGARTENFLÄCHEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- PLANUNGSRICHTPEGEL GEMÄSS VN-DIN 18005/MAI 1971

HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 8650 FÜRSTÜCKNUMMERN
- HAUPTVERSORGUNG- U. HAUPTABWASSERLEITUNG
E = ELEKTRO-FREILEITUNG / E+ = ELEKTROKABEL D. RWE
G = HO DR 9 NW 200 NO 16 (AM WESTL. B. FAHRR. R.)
W = WASSERLEITUNG NW 200 (WESTL. AN B. FAHRR. R.)
- VORHANDENE WOHN- UND NEBENGEBAUDE
- UNGÄHRER BEREICH EINER KIESWERK-WASSER-AUFFANGGRUBE (TIEFE CA. 5m), DER ERST NACH VERFÜLLUNG UND ENTSPRECHENDE GRUNDUNGSMASSNAHMEN BEBAUBAR IST (XXX = ÄLTERE AUFSCHÜTTUNGSBEREICHE)
- ÜBER DAS SÜDWESTLICHE PLANUNGSBEREICH VERLÄUFT EINE RICHTFUNKTRASSE DER DEUTSCHEN BUNDESPOST, IN DEREM BEREICH BEI EINER BEBAUUNGSHÖHE BIS 25m ÜBER GRUND KEINE STÖRUNGEN AUFTRETEN

WEITERE FESTSETZUNGEN

- #### GI- INDUSTRIEGEBIET
- DAS BAULAND IST GEMÄSS § 9 DER BAUNVO ALS INDUSTRIEGEBIET FESTGESETZT.
 - FÜR DAS BAUGEBIET WIRD OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT.
 - HÖCHSTMASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 17 D. BAUNVO: GRZ = 0,8 / BMZ = MAX. 7,0 / GH = HÖCHST 12,00 m U. GELÄGE (GH = GESCHOSSHÖHE BZW. TRAUFL.)
 - MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE 2500m² AUSNAHMSWEISE BIS MIND. 1300m², WENN MINDEST-GRUNDSTÜCKSBREITE 28,00m VORHANDEN.
 - EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN SIND AN DIE VORDERE BAUGRENZE ZURÜCKZUSETZEN UND EINHEITLICH AUSSEHEND ZU GESTALTEN. DIE VORGARTENFLÄCHEN SIND NACH BEDARF MIT KFZ-STELLPLÄTZEN ZU VERSEHEN (FÜR KUNDEN, BETRIEBSANGEHÖRIGE). ZWISCHEN STELLPLATZGRUPPEN UND HINTER MASCHENDRAHT = ZAUNE SIND GRUPPENWEISE HEIMISCHE GEWÄCHSE ANZUPFLANZEN (GEM. GRUNDORDNUNGSPLAN).
 - SICHTFLÄCHEN AB FAHRBAHNÄNDER, GEMÄSS „RAST E-KNOTEN“ PUNKTGESTALTUNG SIND VON SICHTBEHINDERNDEN ANLAGEN ÜBER 0,80m HÖHE ÜBER FAHRBAHNBEREICH FRIEZHALTEN (D.H. AUCH BEWUCHS U. EINFRIEDUNGEN). GRÖSSE MIND. 3/65m!
 - DIE ENTSPRECHENDEN AUFLAGEN DER BAG (110KV-FREILEITUNG UND DES RWE 20KV-KABEL) BEZÜGLICH DER SCHUTZZONEN ETC. SIND ZU BEACHTEN. SIEHE BEGRÜNDUNGSANHANG UND ZIFF 11 UNTEN!
 - BEI DEN BETRIEBSANSIEDLUNGEN SIND ENTSPRECHENDE VORKEHRUNGEN BAUSEITS ZU TREFFEN, UM LÄRM- UND GERUCHS-BELÄSTIGUNGEN ZU VERMEIDEN.
 - DIE GRUNDSTÜCKE ENTLANG DER BUNDESSTRASSE SIND TÜR- U. TORLOS EINZUFRIEDEN. ZUGANGE UND ZUFÄHRTEN ZUR B 8 WERDEN NICHT GESTATTET. DIE ERSCHLIESSUNG DER ANLIEGERGRUNDSTÜCKE HAT ÜBER DAS BAUGEBIET ZU ERFOLGEN.
 - ABSTANDSFLÄCHE NACH DER BAUNVO.
 - GEMÄSS BAG-SCHREIBEN VOM 16.08.82: IN UNMITTELBARER LEITUNGSNAHE SOLL KEINE EMISSIONSTRÄCHTIGEN ANLAGEN ERRICHTET WERDEN, DA RUSS U. STAUB BZW. ANDERE AGGRESSIVE ABGASE ERHEBLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DIE BETRIEBSSICHERHEIT DER FREILEITUNGEN BRINGEN KÖNNEN. ENTLANG DER 110KV-LEITUNGEN BESTEHT EIN AUSÜBUNGSBEREICH DER BAG-STARKSTROMLEITUNGSRECHTE VON BEIDERSEITS 30m. DIE AUFSTELLUNG HOHER GERÜSTE (FAHRENSTÄNDE) UND DIE ANPFLANZUNG HOCHWACHSENDE BÄUME BEDARF DER EINWILLIGUNG DER BAG.

- #### GI-A - ABESTUFTES INDUSTRIEGEBIET
- DAS BAULAND IST GEMÄSS § 9 DER BAUNVO I.V.M. § 1 ALS ABESTUFTES INDUSTRIEGEBIET, MIT DEM IMMISSIONSSCHUTZ = GRADE EINES GEWERBEGEBIETES FESTGESETZT (D.H. 65/50 dBA, STATT 70/70 BEIM GI).
 - DIE WEITEREN ZIFFERN DES GI-GEBIETES GELTEN ENTSPRECHEND AUCH HIER.
 - AUF FLNR 8059 IST Z.Z. DIE FA. DEUTSCHER PAKETDIENST ANGESIEDLET (PAKETUMSCHLAG RUND UM DIE UHR). BESCHRÄNKUNGEN WEGEN DER NACHTZEIT SIND BEI DIESEM BETRIEB NICHT MÖGLICH. DA BESTANDSCHUTZ BESTEHT, BEI EVTL. WESCHSEL DER BETRIEBSFORM AUF DIESEM GRUNDSTÜCK, TRETEN DANN AUCH DIE ÜBLICHEN NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN IN KRAFT (D.H. EINHALTUNG VON 65/50 dBA).

WEITERE HINWEISE

- DER URSPRUNGS-ENTWURF VOM 18.07.68/25.03.69 WURDE AM 12.01.71 UNTER NR. 117/72 ALS „GEWERBEGEBIET AN DER GEMARKUNGSGRENZE DETTINGEN“ GENEHMIGT.
- DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND VORHANDEN.
- DIE STRASSEN SIND AUSGEBAUT.
- DIE GELÄNDESTRUKTUR IST EBEN.
- AUFLAGEN BZW. FORDERUNGEN DER BAYERNWERK AG UND DER RHEIN-WEIST. ELEKTRIZITÄTSWERK AG SIEHE BEGRÜNDUNGSANHANG.
- WASSERWIRTSCHAFTLICHE FORDERUNGEN SIEHE BEGRÜNDUNG!
- ÄQUIVALENTE DAUERSSCHALL-PROGNOSE-BERECHNUNG SIEHE BEGRÜNDUNGSANHANG!
- AUF DIE STRASSENPLANUNG DER GEMEINDLICHEN BAUVERWALTUNG VOM 25.03.81 WIRD HINGEWIESEN.

GRÜNDORDNUNGSPLAN

- GEMÄSS ART. 8a DER BAUNVO IST DEM JEWEILIGEN BAUANTRAG EIN FREIPLÄNCHENGESTALTUNGSPLAN BEIZUFÜGEN.
- DIE VORGARTENFLÄCHE KANN BIS ZU 50% FÜR PKW-STELLPLATZGRUPPEN VERWENDET WERDEN (EINSCHL. GRUNDSTÜCKSZU- BZW. -ABFÄHRTEN).
- DIE NADELHOLZ-ANTEIL SOLLTE HÖCHST 20% BETRAGEN.
- WAHLWEISE SIND BEI DER BEPFLANZUNG FOLGENDE GEWÄCHSE ZU VERWENDEN:
BÄUME: BERG- OD. FELDALHORN; SANDBIRKE; RÖT- OD. HAINBUCH; VOGELKIRSCH; WINTER- OD. SOMMERLINDE; EBEREESCH; ULME; ZITTERPAPPEL.
STRÄUCHER: HARTRIEGEL; HASEL; WEISS- OD. KREUZDORN; LIGUSTER; ZAUN- OD. HUNDSDROSE; FAULBAUM; SALWEIDE; HOLUNDER; WOLL. SCHNEEBALL.
- DIE STRASSENSEITIGE BAUMBEPFLANZUNG IN DEN VORGÄRTEN IST EINHEITLICH IN ART (Z.B. BERGAHORN, HAINBUCH, WINTERLINDE) UND GRÖSSE (Z.B. STAMMHÖHE 18-20cm) AUSZUFÜHREN.
- GEMÄSS § 9 BBAUG SOLL DER GÄRTNERISCH ZU GESTALTENDE GRUNDSTÜCKSANTEIL 20% BETRAGEN.

DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF WURDE MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2a ABS. 6 BBAUG VOM 23.03.1982 BIS 13.03.1982 IN KLEINOSTHEIM, RATHAUS Z. 11 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

KLEINOSTHEIM, 30.12.1982
1. (BÜRGERMEISTER) 6

DIE GEMEINDE KLEINOSTHEIM HAT MIT GEMEINDERATS BESCHLUS VOM 29.12.1982 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BBAUG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

KLEINOSTHEIM, 30.12.1982
1. (BÜRGERMEISTER) 6

GENEHMIGUNGSVERMERK:
AMT ohne Auflagen gemäß § 11 BBAUG mit Vlg. vom 29.12.82 Nr. 117/72-180-Gr.Ho. genehmigt
Aschaffenburg, 29.12.82
Landr. Amt Aschaffenburg

DIE BEBAUUNGSPLAN-GENEHMIGUNG WURDE AM 29.04.1983 ORTSÜBLICH ÖFFENTLICH BEKANNTGEGEBEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 12 BBAUG RECHTSVERBINDLICH.

KLEINOSTHEIM, 29.04.1983
1. (BÜRGERMEISTER) 6

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
ARCHITEKT W. GOLDHAMMER
DIPL. ING. ANTON SCHMITT
ASCHAFFENBURG, ERBENGAßE 8 • TEL. 2 10 74

GEMEINDE KLEINOSTHEIM
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEBAUUNGSPLAN
„INDUSTRIEGEBIET SÜDLICH DER GEMARKUNGSGRENZE DETTINGEN“

Nr.
MASSSTAB 1:1000
DATUM 25.05.1976
ZEICHNER
GEZEICHNET



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN nach § 9 BauVO – PLANZEICHEN nach PlanZV 90 – Sonstige Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GI Industriegebiet nach § 9 BauVO 1990

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl: nach § 17 BauVO bis 0,7
Baumassenzahl: nach § 17 BauVO bis 7,0

Zulässige Wandhöhe:
Wandhöhe bis 13,00 / 18,0 m über vorhandenem Gelände.
Ausnahme: Wandhöhe bis 20,00 m über vorhandenem Gelände, wenn die Wandhöhe durch die Bauweise und die Bauweise der Anlage bestimmt ist.

Höhe baulicher Anlagen:
Max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (OK Dachhöhe) bis 18,00 / 20,0 m über vorhandenem Gelände.

Füllschema der Nutzungsabstände:

Baugebiet	Baumassenzahl
Grundflächenzahl	max. zulässige Wandhöhe
Bauweise	max. zulässige Gesamthöhe

Mindestgröße der Baugrundstücke: 3.000 m².

Dachform und Dachdeckung:
Flachdach oder geneigtes Dach mit Dachneigung 0° bis 30°.
Hallenbauten mit Spitzendächern ab 15,00 m nur als Flachdach oder flach geneigtes Dach 0° bis 10°.
Ausnahme: bei betrieblich erforderlichen speziellen Dachformen wie z.B. Sheddach oder Schalenkonstruktion zulässig.
Dachdeckung:
Alle Dachflächen sind in matten und gedeckten Fortläufen oder Dachbegrenzung.
Der Fortlauf ist so zu wählen, daß sich die eingedeckten Baukörper bestmöglich in das Landschaftsbild einfügen. Glänzende und reflektierende Materialien, sowie Werkstoffe bei denen ein Metallausstrich zu befürchten ist, sind unzulässig.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauVO (1990):
Offene Bauweise, bei der die max. Gebäudelänge bis zu der durch die festgesetzten Baugrenzen möglichen Länge überschritten werden darf.
Baugrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Öffentlicher Geh- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie

Begrenzungslinie der Bauverbotszone nach § 9 FStG und Art. 23 BayStMG.
(Mindestabstand baulicher Anlagen zum befestigten Fahrbahnrand der angrenzenden Kreisstraße = 15,00 m, bzw. 20,0 m zur Bundesstraße.)
Begrenzungslinie der Bauverbotszone nach § 9 FStG und Art. 23 BayStMG.
(Bei einem Abstand von 30 m zum befestigten Fahrbahnrand der angrenzenden Kreisstraße bzw. 40,0 m zur Bundesstraße bedarf eine bauliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigung des Einvernehmens der Straßenbaubehörde.)

Schlichtflächen an Straßenrändern:
Innerhalb von Schlichtflächen an Straßenrändern dürfen Pflanzungen, Zäune oder sonstige dauernde oder vorübergehende Sichtbehindernde eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

VERSORGUNGSANLAGEN

Flächen für Ver- und Entsorgung
Löschwasserzisterne
Hauptversorgungsleitungen und Entwässerungsleitungen mit Bezeichnung
110-kV-Freileitung Aschaffenburg – Alzenau, Ltg. Nr. 0 21,0 der E.ON Netz GmbH, oberirdisch
mit beidseitig 20,50/18,50 m Bauverbotszone
unterirdisch (A = Abwasser, W = Wasser, Ek = Elektrokabel)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Maßstabänder:
Die Zufahrt mit Lkw und mit schweren Geräten zum Mast Nr. 39 der bestehenden 110-kV-Freileitung Aschaffenburg – Alzenau, Ltg. Nr. 0 21,0 der E.ON Netz GmbH, muss jederzeit möglich sein.
Um den Mast Nr. 39 ist eine Fläche mit einem Radius von mindestens 18,00 m, gemessen vom Mastmittelpunkt, von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
— — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Brettle in m (Straßenbreite, Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie etc.)

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

1. **Abstandsflächen:**
Die Regelung der Abstandsflächen erfolgt nach Art. 6 und 7 (2) bis (5) BayBO.
2. **Höhenlagen:**
Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhenlage ist die Hinterkante der Straßenbegrenzungslinie.
3. **Geländeveränderungen:**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,0 m über / unter Oberkante vorhandenes Gelände zulässig.
4. **Bodenschätze:**
Der Abbau von Bodenschätzen (z.B. Sand, Kies) ist unzulässig.
5. **Ver- und Entsorgungsanlagen:**
Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.
6. **Betriebswohnungen:**
Zulässig sind nur Betriebswohnungen innerhalb des Betriebsgebäudes mit max. 150 m² Wohnfläche. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.
7. **Seltliche private Grünflächen zur Gliederung der einzelnen Grundstücke:**
Entlang der nach nicht festgesetzten seitlichen Grundstücksgrenzen wird eine private Grünfläche von 5,00 m Breite festgesetzt.
8. **Nebenanlagen:**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauVO unzulässig.
9. **Gestaltung der Fassaden:**
Bei der Fassadengestaltung sind gedeckte Farben zu bevorzugen. Schreiende und grelle Farben sind zu vermeiden.
10. **Werbeanlagen:**
Werbeanlagen zur B 8 dürfen nicht errichtet werden. Werbeanlagen auf den Dächern und Leuchtreklamen, die zur B 8 hin wirken, sind unzulässig.
11. **Beleuchtungsanlagen:**
Eventuell vorgesehene Beleuchtungsanlagen sind so zu erstellen, daß Verkehrsteilnehmer auf der B 8 nicht geblendet werden können.
12. **Schallschutzmaßnahmen:**
Aufgrund der von der Bundesstraße B 8 ausgehenden Immissionen und der zu erwartenden Immissionen aus dem Industriegebiet, sind für die Aufenthaltsräume in Betriebswohnungen und für Büroräume die schallschützenden Maßnahmen DN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu ergreifen.

13. **Einwirkende Immissionen von der Bundesstraße B 8:**
Auf die von der Bundesstraße auf das Industriegebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger der Bundesstraße nicht geltend gemacht werden.

14. **Stellplätze entlang den Erschließungsstraßen:**
Nach ca. 12,50 m bzw. 5 Stellplätzen ist mind. eine 2,50 m breite Grünfläche mit einem hochstämmigen Laubbaum zu pflanzen.

15. **Festsetzung zur Versickerung bzw. zum privaten Rückhaltevolumen:**
Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und unter Beachtung der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung – NWV auf Grünflächen und nicht befestigten Flächen zu versickern. Hierfür ist beim Landratsamt Aschaffenburg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang ist bei der Gemeinde Kleinostheim zu beantragen.
Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse oder wegen Versickerung der wasserrechtlichen Erlaubnis nicht möglich, ist im Beauftrag auf dem Baugrundstück ein privates Rückhaltevolumen (Betonbauwerk oder ähnliches Erdbauwerk) von 24 m³ / 1.000 m² versickerte Flächen vorzusehen, welches nicht mehr als 2,5 l/s pro 1.000 m² versickerte Fläche in die Abwasseranlagen der Gemeinde Kleinostheim abfließen darf.

HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer
Höhenlinie über NN
Umspannung

1. **Bestandsicherung:**
1.1 Auf öffentlichen und privaten Flächen ist der gekennzeichnete Vegetationsbestand zu erhalten und zu pflegen.
Hochstämmige Laubbäume außerhalb der Bau- und Erschließungsflächen und der Baugruben sind zu erhalten und zu pflegen.
2. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen:**
2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Art. 5 BayBO als Grünflächen oder getrennt zu gestaltende Flächen festgesetzt.
3. **Pflanzgebiete, Pflanzanzahl, Zusammensetzung der Pflanzung, Pflanzqualität und Pflanzdichte:**
3.1 Arten für das Anpflanzen von Hecken
Diese sind mit folgender Pflanzenauswahl und Pflanzqualität herzustellen:
Tabelle 1

Grundstückseigentümern und Nutzungsberechtigten von Grundstücken mit mehr als 5.000 m² wird empfohlen, Regenwasser von Dachflächen aufzufangen und als Löschwasser zu sammeln (geeignet zum Erstangriff bei Brandbekämpfung).

3. **Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen (§ 9 Abs. 2 FStG):**
Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
4. **Bodenklimat:**
Aufstehende Bodenränder sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes des Bayer. Landratsamt für Denkmalschutz unverzüglich mitzuteilen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
5. **Nutzung von Dachflächenwasser:**
Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu speichern und mindestens zur Grünflächenbewässerung – ggf. auch als Brauchwasser – in den Betrieben einzusetzen.
6. **BayWaId:**
In geringer Entfernung vom Planungsgebiet ist auf 100 m befindet sich der Lindwold. Die Vorschriften des Art. 17, BayWaId sind zu beachten.
7. **Bergbauliche Rechte:**
Das Planungsgebiet wird von einem auf Braunkohle verfahrenen Grubenfeld überdeckt. Bei dieser vgl. Verleihung handelt es sich um Bergbaurechte gem. §§ 149 und 151 Bundesberggesetz (BBergG), dieses gewährt dem Rechtsinhaber das nicht befristete ausschließliche Gewinnungsrecht. Wird dieses Recht eingeschränkt oder gänzlich verhindert, so erwächst möglicherweise ein Entschädigungsanspruch des Rechtsinhabers.
8. **Vorhandene unter- und oberirdische Anlagen:**
Aus der seitlichen Nutzung vorhandener unter- und oberirdischer Anlagen sind zurückzubauen.
9. **Baurechtsverfahren:**
Durch diesen Bebauungsplan werden Teilbereiche des Bebauungsplanes „Industriegebiet süd. der Gemarkungsgrenze Dettlingen“ in der Fassung vom 29.09.1982 überdeckt. Mit Erlangen der Rechtsgültigkeit der Bebauungsplanumstellung „Industriegebiet süd. der Gemarkungsgrenze Dettlingen“ verlieren die bisherigen Festsetzungen für diesen Bereich ihre Gültigkeit.

GRÜNORDNUNGSPLAN –GOP–

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

Öffentliche Grünflächen als Straßenbegrün
Öffentliche Grünflächen, Hecken und Baumgruppen, zu erhalten und zu pflegen
Private Grünflächen als Randbegrün
Private Grünflächen als Randbegrün, Hecken und Baumgruppen, zu erhalten und pflegen.
Private Grünflächen als Randbegrün, Anpflanzen von Hecken.
Arten und Pflanzqualität nach Tabelle 1

Erhaltung von Bäumen
Pflanzgebiet für heimischen Laubbaum auf öffentlichen Grünflächen als Straßenbegrün und auf privaten Flächen zur Eingrünung der Stellplätze mit kleinerer Standbindung. Arten und Pflanzqualität nach Tabelle 2
Pflanzempfehlung für Laubbaum auf öffentlichen und privaten Grünflächen. Arten und Pflanzqualität nach Tabelle 2

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

1. **Bestandsicherung:**
1.1 Auf öffentlichen und privaten Flächen ist der gekennzeichnete Vegetationsbestand zu erhalten und zu pflegen.
Hochstämmige Laubbäume außerhalb der Bau- und Erschließungsflächen und der Baugruben sind zu erhalten und zu pflegen.
2. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen:**
2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Art. 5 BayBO als Grünflächen oder getrennt zu gestaltende Flächen festgesetzt.
3. **Pflanzgebiete, Pflanzanzahl, Zusammensetzung der Pflanzung, Pflanzqualität und Pflanzdichte:**
3.1 Arten für das Anpflanzen von Hecken
Diese sind mit folgender Pflanzenauswahl und Pflanzqualität herzustellen:
Tabelle 1

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Bäume		
Feldhorn	Acer campestre	Hel 2xv 150 – 200
Platan	Acer platanoides	Hel 3xv 14–16
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	H 3xv 14–16
Hängebirke	Betula pendula	Hel 2xv 150 – 200
Hainbuche	Carpinus betulus	Hel 2xv 150 – 200
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	H 3xv 14–16
Waldkiefer	Pinus silvestris	125–150
Vogelkirsche	Prunus avium	H 3xv 14–16
Traubeneiche	Quercus petraea	H 3xv 14–16
Stieleiche	Quercus robur	H 3xv 14–16
Eberesche	Sorbus aucuparia	Hel 2xv 150–200
Ebbene	Sorbus torminalis	Hel 2xv 150–200
Winterlinde	Tilia cordata	H 3xv 14–16
Sträucher		
Roter Hirtengelb	Cornus sanguinea	VSTR 4 Tr 60 – 100
Hasel	Corylus avellana	VSTR 4 Tr 100 – 125
Eingefügter Weibstern	Onosmodium monophyllum	VSTR 3 Tr 60 – 100
Zweiflügiger Weibstern	Onosmodium corymbosum	VSTR 3 Tr 60 – 100
Pflanzflächen	Eucalyptus europaea	VSTR 3 Tr 60 – 100
Lupaster	Lupinus vulgaris	UHel 5 Tr 50 – 80
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	VSTR 3 Tr 60 – 100
Holzahorn	Malus silvestris	VSTR 3 Tr 60 – 100
Traubeneiche	Prunus padus	VSTR 3 Tr 60 – 100
Schlehe	Prunus spinosa	VSTR 3 Tr 60 – 100
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	VSTR 3 Tr 60 – 100
Rhamnus frangula	Faulbaum	VSTR 3 Tr 60 – 100
Rubus fruticosus	Brombeere	60 – 100
Rubus idaeus	Himbeere	60 – 100
Salix caprea	Sodwilde	VSTR 3 Tr 60 – 100
Holunder	Sambucus nigra	VSTR 3 Tr 60 – 100
Traubenholunder	Sambucus racemosa	VSTR 3 Tr 60 – 100
Holunder	Sambucus racemosa	VSTR 3 Tr 60 – 100
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	VSTR 3 Tr 60 – 100
Schneeball	Viburnum opulus	VSTR 4 Tr 60 – 100

4.2 Arten für das Anpflanzen von Laubbäumen auf öffentlichen und privaten Flächen ohne Standortbindung
Diese sind mit folgender Pflanzenauswahl und Pflanzqualität herzustellen:
Tabelle 2

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Bäume		
Feldhorn	Acer campestre	Hel 2xv 150 – 200
Platan	Acer platanoides	H 3xv 16 – 18
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	H 3xv 16 – 18
Hängebirke	Betula pendula	Hel 2xv 150 – 200
Hainbuche	Carpinus betulus	Hel 2xv 150 – 200
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	H 3xv 16–18
Waldkiefer	Pinus silvestris	125–150
Vogelkirsche	Prunus avium	H 3xv 16 – 18
Traubeneiche	Quercus petraea	H 3xv 16 – 18
Stieleiche	Quercus robur	H 3xv 16 – 18
Eberesche	Sorbus aucuparia	Hel 2xv 200–250
Ebbene	Sorbus torminalis	Hel 2xv 150–200
Winterlinde	Tilia cordata	H 3xv 16 – 18

3.3 Artenauswahl:
Die festgesetzten Pflanzensorten beziehen sich auf die Artenzusammensetzung der potentiellen natürlichen Vegetation und allgegenwärtiger Kulturland.
3.4 Die in den Tabellen 1 bis 2 aufgeführten Pflanzensorten sind Mindestangaben.
3.5 Die Pflanzensorten der festgesetzten Hecken betragen 1,0 bis 1,5 m.
3.6 Neue Standorte müssen mindestens 8 m² versiegelte Bauraumfläche aufweisen.
3.7 Baumpflanzungen auf privaten Flächen
Pro 500 m² Gewerbegebietfläche ist zusätzlich zu den festgesetzten Randbegrünungen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Tabelle 2 zu pflanzen.
Die Wahl des Standortes ist frei.
Der Nachschafferspreis ist zu beachten.
4. **Vollzugsfrist:**
4.1 Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme der Gebäude und Nutzflächen zu vollziehen und nachzuweisen.
5. **Erhaltungspflicht:**
5.1 Sämtliche Pflanzungen sind 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.
6. **Reduzierung der Bodenversiegelung auf den privaten Grundstücksflächen:**
6.1 Die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten (Asphalt, Pflaster und Platten mit geringem Fugemaß) ist auf ein Minimum zu reduzieren.
Gering beanspruchte Flächen (Stellplätze) sind mit versickerungsfähigen Belägen (Pflaster mit Spalt- oder Rostbelag, Rostbelag etc.) zu erstellen.
7. **Geländegestaltung:**
7.1 Die Geländegestaltung ist der vorgegebenen Topographie anzupassen.
Höhenunterschiede zwischen Grundstückebenen und natürlichem Gelände sind durch die Eigentümer innerhalb der Grundstücksgrenzen durch zu errichtende Böschungen auszugleichen. Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 angelegt werden.
8. **Einfriednungen:**
8.1 Einfriednungen sind je nach Betriebsart bis 2,00 m Höhe zulässig.
Stieleiche an Einfriednungen sind zu beachten, max. 0,80 m Zunköhe.
Folgende Einfriednungen sind zulässig: Mauerwerk, Holzpfosten, Metallgitterzäune.
Betonpfosten als Halterung für die Einfriednungen sind unzulässig.
9. **Freiwilligkeitsabgrenzung:**
9.1 Als Bestandteil der Baugabe ist ein Freiwilligkeitsabgrenzungplan einzureichen.
Darin müssen enthalten sein:
– der Nachweis über die Art, die Menge und die Qualität der zu pflanzenden Gehölze gemäß geländegestaltungsfähigen Festsetzungen
– die Darstellung der Erschließung, der Park- und Stellflächen mit Angabe der Beläge,
– die Darstellung der Geländegestaltung mit Angabe der Böschungsanordnungen,
– die Darstellung der Einfriednung.
Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kaution verlangen.

EMPFEHLUNG

1. **Gebäudefassaden:**
Die Begrünung von Gebäudefassaden mit Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen.
2. **Dachbegrünung:**
Die Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.
3. **Oberflächengewässerhaltung:**
Die Rückhaltung von Oberflächenwasser durch Dachbegrünung und Zisternen wird empfohlen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 06.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 2.5.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08. Feb. 2002 bis 08. März 2002 öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 2.5.2002, der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 08. Feb. 2002 bis 08. März 2002.

Die Gemeinde Kleinostheim hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 2.2.2002 Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 2.2.2002 beschlossen.

Kleinostheim, den 22. Juli 2002
Gemeinde Kleinostheim
(1. Bürgermeister)

Des Landratsamts hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 2.2.2002, Nr. 50-1-610-136 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Kleinostheim, den 07. Nov. 2002
Gemeinde Kleinostheim
(1. Bürgermeister)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 1.5.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Kleinostheim, den 18. Nov. 2002
Gemeinde Kleinostheim
(1. Bürgermeister)

Planungs- und Ingenieurbüro
Dipl. Ing. Bernhard Gruber
Magneheweg 23
63741 Aschaffenburg
Tel.: 06021 / 86 92 - 0
Fax: 06021 / 86 92 - 99

Klaus-Dieter Streck
Freier Landschaftsarchitekt
Freienstraße 13
63049 Leinrobach
Tel.: 06092 / 58 11
Fax: 06092 / 57 11

GEMEINDE KLEINOSTHEIM
Landkreis Aschaffenburg
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
„INDUSTRIEGEBIET SÜDL. DER GEMARKUNGSGRENZE DETTINGEN“

Maßstab 1:1000
Ausfertigung Entwurf
Gez. ps
Datum 17.06.2000
Geändert 01.10.2001
30.11.2001
25.01.2002