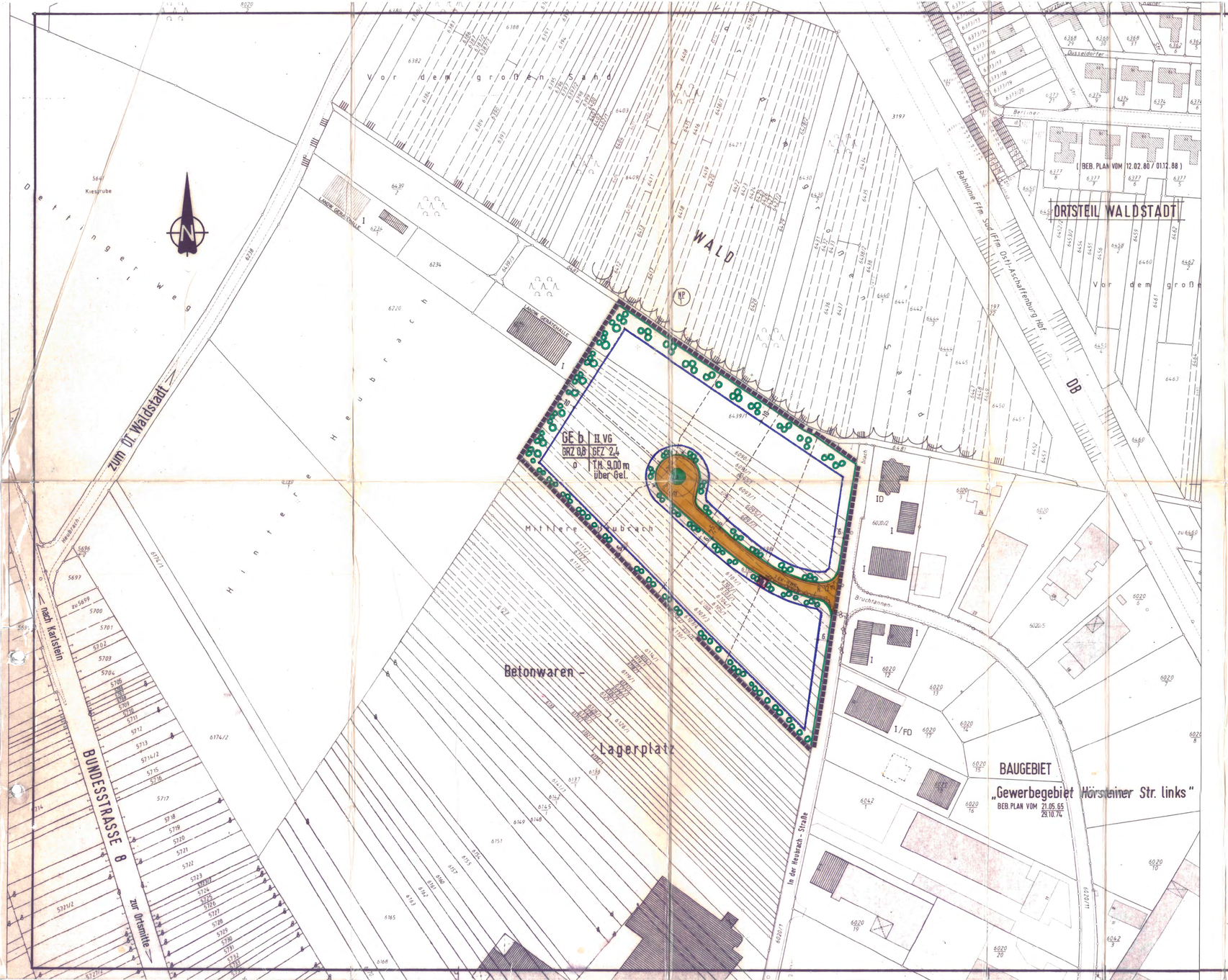

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB UND SONSTIGE PLANZEICHEN NACH DER PlanzV 1981:

GE b — (nutzungs-) beschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i. Verb. mit § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO / 1990

dB(A) — Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005 / Mai 1987 / Beiblatt 1:
tags = 60 dB / nachts = 50 dB bzw. 45 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

II — Höchstens 2 Vollgeschosse / o = offene Bauweise / TH. 9,00 m = Trauf- bzw. Wandhöhe über Gelände

Nutzungsmaß - Obergrenzen nach § 17 BauNVO:
GFZ 2,4 — Geschossflächenzahl
GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
BMZ 10,0 — Baumassenzahl

Bahn — Wegen der Nähe der Bundesbahnlinie Frankfurt-Aschaffenburg ist mit Erschütterungen durch den Zugverkehr zu rechnen, für die die Deutsche Bundesbahn nicht zu Ersatzansprüchen herangezogen werden kann.

Strassen- und Wege-Verkehrsfläche / = Baugrenze

Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Räumliche Geltungsbereichsgrenze / NP = Grenze Naturparkzone 1

Breite der Vorgarten-, Abstands- und sonstigen Flächen

OBERIRDISCH / UNTERIRDISCH — Hauptver- und -entsorgungsleitungen (z.B.: A-Abwasser / W-Wasser / E-Elektro / EK-Elektrokabel / G-Gas / Ö-Öl)

Private Grünfläche mit dichter Bepflanzung, gemäß GOP

Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen (eingetragenes erfüllt Leitfunktion)

Fläche für 20 kV-Transformatorenstation

1. Waldnähe: Wegen der Feuergefahr ist auf die Beachtung des Art 17 BayWaldG hinzuweisen, wonach im 100m Waldbereich die Entzündung und Verwendung offenen Lichtes, das Wegwerfen brennender oder glimmender Sachen bzw. deren unvorsichtige Handhabung verboten ist.
Sämtliche Kamine müssen mit Funkenflug-Prallblechen versehen werden. Offene Kamine sind unzulässig.
Bei Bauanträgen innerhalb dem 25 m-Waldrand-Mindestabstand ist eine Haftungsausschlußerklärung vorzulegen, weil die Gebäude ggf. im Fallbereich von Bäumen errichtet werden.

2. Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO.

3. Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig, wenn sie der Nutzung des Gebietes nicht widersprechen.

4. Die Ausbeutung von Bodenschätzen ist unzulässig (hier Sand u. Kies).

5. Schallpegelermittlung (-berechnung) des Architektur- u. Ingenieurbüros Goldhammer und Gruber vom 23.06.1993 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes (siehe Begründungsanhang!).
Schallschutz: Bei der Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 vom November 1989 einzuhalten

ÄNDERUNG vom 30.11.1993:

6. Zulässig sind nur Betriebswohnungen innerhalb des Betriebsgebäudes mit max. 120 qm Wohnfläche. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

HINWEISE:

bestehende Grundstücksgrenzen ------ vorgeschlagene Grundstücksteilung

6095/1 — Flurstücksnummern

bestehende Wohn- u. Nebengebäude mit Bestandschutz (außerhalb)

Die Geländestruktur ist fast eben.

Die Haupterschließungsstraße „In der Heubrach" ist bereits ausgebaut.

Fachbehörden-Stellungnahmen und ggf. -Auflagen / Forderungen siehe im Begründungsanhang!

Straßen-Regelprofil-Vorschlag:
7,50 m = 6,00 Fahrbahn, 1,25 Gehsteig u. 0,25 Schrammbord
5,50 1,50 0,50

GRÜNORDNUNGSPLAN -GOP-

1. Den Bauanträgen ist ein Bepflanzung- bzw. Freiflächengestaltungsplan mit beizufügen, gemäß Art. 5 BayBO und § 9 BauGB.

2. Die DIN 18916 - d.i. Landschaftsbau / Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren - ist entsprechend zu beachten.

3. Der Grünflächenanteil der gewerblich genutzten Gründstücke soll mindestens 20% betragen.
Wobei der Nadelholz-Anteil bei den Anpflanzungen nur 20% betragen soll.

4. Bei den 5-6m tiefen Vorgartenflächen können ca. 50% d. Flächen für Pkw-Stellplätze-Gruppen und Grundstückszu-(bzw.-ab-) fahrten verwendet werden. Zu diesem Zweck sind Einfriedungen ggf. bis zur Baugrenze zurückzusetzen.

5. Einfriedungen sind je nach Betriebsart auch höher als 1,00 m zulässig (ggf. bis 2,00 m). Sie sind als Maschendraht- oder ähnliche Stahlgeflecht-Zäune auszubilden. - Betonpfostensstützen sind unzulässig. -
Drahtzäune sind mit heimischen, ortsüblichen und ortsgebundenen Laubgewächsen zu hinterpflanzen (möglichst beidseitig).

6. Für die Grünflächen-Bepflanzung stehen folgende Gewächse zur Auswahl:
BÄUME:
Obstbaum / Spitz-, Berg- od. Feldahorn / Sandbirke / Rot- od. Hainbuche / Vogelkirsche / Trauben- od. Stieleiche / Sommer- od. Winterlinde / Berg- od. Feldulme / Wildapfel od. -birne / Eberesche / Erle.
STRÄUCHER:
Hasel / Hartriegel / Liguster / Holunder / Salweide / Weiß-, Kreuz- od. Schlehdorn / Heckenkirsche / Faulbaum / Hunds- od. Kriechrose / wolliger Schneeball.

7. Pflanzbeispiele für Baum- u. Strauchgruppen und Einzelbäume:
Auf 100 m Länge mind. 10 Bäume / Baumgruppen bestehen aus wenigstens 3 Bäumen / Strauchpflanzung auf mind. 60% der gepl. Pflanzstreifenflächen / Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden / Pflanzdichte 1 St. pro m2 / endgültige Wuchshöhe 3-5 m.
Pflanzware: Hochstämme 3x verpflanzt / Stammumfang 12-14 cm bzw. 18-20 cm.
Sträucher 2x verpflanzt / Höhe mind. 1,00 m.

8. Die im NW u. NO vorgesehenen 10m-Grünstreifen sind von jeglicher Lagerung oder sonstigen Fremdnutzung freizuhalten.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.10.1993 bis 19.11.1993 und 23.01.1994 bis 08.02.1994 im Rathaus Kleinostheim öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Kleinostheim, 08.03.1994
(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Kleinosth. hat mit Gemeinderatsbeschluß vom 25.02.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kleinostheim, 08.03.1994
(1. Bürgermeister)

Genehmigungs- / Anzeige - Vermerk gemäß § 11 BauGB:
AZ: 50.1-610-Nr.: 136
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Aschaffenburg, den 22.03.94
LANDRATSAMT
I. A.

Die Durchführung des Anzeige-/~~Genehmigungs~~-Verfahrens gemäß § 12 BauGB wurde am 24.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag im Rathaus zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsgültig.

Gemeinde Kleinostheim, 24.06.1994
(1. Bürgermeister)

ARCHITEKT WILLI GOLDHAMMER
DIPL.-ING. (FH) / VFA
DIPL.-ING. BERNWARD GRUBER
VDI / BDB
ERBSENGASSE 9 – 63739 ASCHAFFENBURG A. MAIN – TEL. 06021 / 2 10 74
TELEFAX 06021 / 2 08 22

GEMEINDE KLEINOSTHEIM
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET - MITTLERE HEUBRACH"

MASSTAB	AUSF.:	GEZ.	GES.	DATUM	GEÄND.
1:1000	1 2 3 4 5 6			30.07.1991	09.08.93 30.11.93