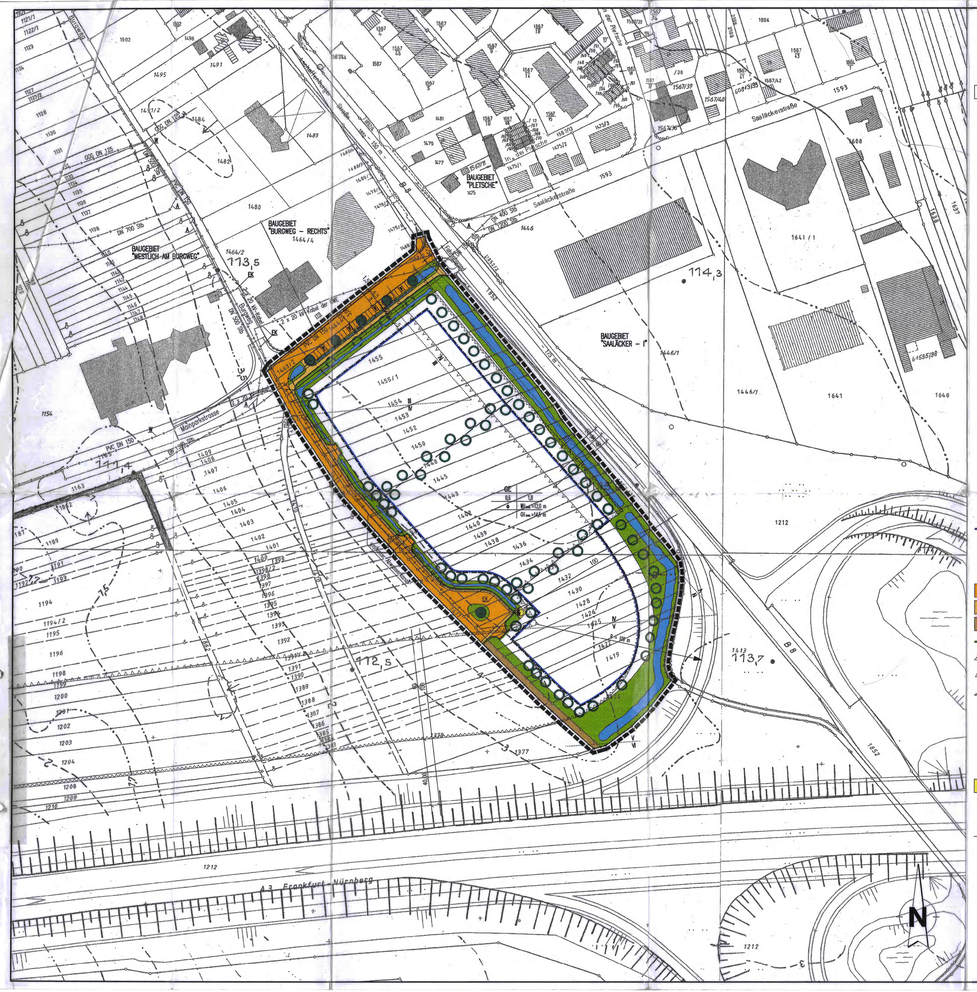

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB – PLANZEICHEN nach PlanzV 90 – Sonstige Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990

Es werden gem. § 1 (2) BauNVO die in § 8 (2) Ziff. 3 aufgeführte Nutzungsart (Tankstellen) sowie gem. § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) Ziff. 3 aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl: nach § 17 BauNVO bis 0,6
Geschoßflächenzahl: nach § 17 BauNVO bis 1,8

Zulässige Wandhöhe:
Wandhöhe bis 12,0 m über vorhandenem Gelände
Ausnahmsweise wird eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe für technisch bedingte Teile von Produktions- und Aufzugsanlagen zugelassen.

Höhe baulicher Anlagen:
Max. zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (OK Dachhaut) bis 14,50 m über vorhandenem Gelände.

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

Mindestgröße der Baugrundstücke: 5.000 m².

Dachform und Dacheindeckung:
Flachdach oder geneigtes Dach mit Dachneigung 0° bis 30°.
Hallenbauten mit Spannweiten 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.

Dacheindeckung:
Alle Deckungsmaterialien in matten und gedeckten Farbtönen oder Dachbegrünung.
Der Farbton ist so zu wählen, daß sich die eingedeckten Dachflächen bestmöglich in das Landschaftsbild einfügen. Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise nach § 22 BauNVO (1990):
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHE

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentlicher Geh- und Radweg
- Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Begrenzungslinie der Bauverbotszone nach § 9 FStrG
- Begrenzungslinie der Baubeschränkungszone nach § 9 FStrG
- Sichtlinien an Straßeneinmündungen: innerhalb von Sichtlinien an Straßeneinmündungen dürfen Pflanzungen, Zäune oder sonstige dauernde oder vorübergehende Sichthindernisse eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- P — Ruhender Verkehr

VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen (Stationsgrundstück)
- Umspannstation
- Hauptversorgungsleitungen und Entwässerungseinleitungen mit Bezeichnung oberirdisch / unterirdisch (A = Abwasser, W = Wasser, Ek = Elektrokabel)

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün und als Randeingrünung
- Pflanzgebot für heimischen Laubbaum auf öffentlichen Grünflächen als Straßenbegleitgrün.
- Pflanzempfehlung für Laubbaum auf privaten und öffentlichen Grünflächen.

Textliche Grünfestsetzungen erfolgen im GRÜNORDNUNGSPLAN.

SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- Breite in m (Straßenbreite, Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie etc.)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Abstandsflächen:
Die Regelung der Abstandsflächen erfolgt nach Art. 6 und 7 (2) bis (5) BayBO.

2. Geländeveränderungen:
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,0 m über / unter Oberkante vorhandenes Gelände zulässig.
Gem. § 9 Abs. 1 FStrG dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges nur außerhalb der 40 m–Bauverbotszone der BAB A 3 durchgeführt werden.

3. Bodenschätze:
Der Abbau von Bodenschätzen (z.B. Sand, Kies) ist unzulässig.

4. Betriebswohnungen:
Zulässig sind nur Betriebswohnungen innerhalb des Betriebsgebäudes mit max. 150 m² Wohnfläche. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

5. Seitliche, private Grünfläche zur Gliederung der einzelnen Grundstücke:
Entlang der nach nicht festgesetzten seitlichen Grundstücksgrenzen wird eine private Grünfläche von 5,00 m Breite festgesetzt.

6. Nebenanlagen:
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

7. Gestaltung der Fassaden:
Bei der Fassadengestaltung sind gedeckte Farben zu bevorzugen. Schreiende und grelle Farben sind zu vermeiden.

8. Werbeanlagen:
Werbeanlagen zur BAB 3 dürfen nicht errichtet werden. Werbeanlagen auf den Dächern und Leuchtreklamen, die zur BAB 3 und zur B 8 hin wirken, sind unzulässig.

9. Beleuchtungsanlagen:
Eventuell vorgesehene Beleuchtungsanlagen sind so zu erstellen, daß Verkehrsteilnehmer auf der BAB 3 und der B8 nicht geblendet werden können.

10. Schallschutz:
Bei Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte müssen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Für Aufenthaltsräume von Aufenthaltsräumen – mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 vom November 1989 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.
Die Schlafräume sollen möglichst schallabgewandt orientiert werden. Dort wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinheiten einzubauen.

11. Bauverbotszone an der 40 m–Bauverbotszone der BAB A 3:
Bei Bauvorhaben, die unmittelbar an die 40 m–Bauverbotszone der BAB A 3 angrenzen, sind die baulichen Anlagen ohne Tür– und Toröffnungen zur BAB abzuplanen. Ferner ist eine Einzäunung des übrigen Grundstückes mit Maschendrahtzaun vorzusehen (h max. = 1,80 m).

12. Nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Flächen festgesetzt, die zur Unterbringung einer Gebäudeeinfahrt und Stellplätzen dienen, jedoch mit dem Charakter einer privaten Grünfläche.

13. Grundstücksteilungen:
Grundstücksteilungen bedürfen bis zum 31.12.2000 nach § 19 Abs. 1 BauGB der Genehmigung durch die Gemeinde.

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1440 — Flurstücksnummer
- Höhenlinie über NN
- Böschung
- Lärmpegelbereichsgrenze mit Angabe der Lärmpegelbereiche (Nähenungswerte gemäß Punkt 5.0 Schallpegelberechnung vom 25.02.2000 im Anhang der Begründung)

1. Die Bebauungsplanausschreibung liegen eingezeichnete Flurkarten des Vermessungsamtes Aschaffenburg vom Juli 1999 zugrunde.

2. Brandschutz:
Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die den Brandschutz betreffenden baurechtlichen Bestimmungen der Bayer. Bauordnung (BayBO) sowie der Garagenverordnung (GaV) besonders zu beachten.

Im Brandfall muß die Durchführung der Feuerlöschmaßnahmen für die Gebäude sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.

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 FStrG):
Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

4. Bodendenkmäler:
Auftretende Bodenfunde sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes dem Bayer. Landesamt 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 Gießflächenbewässerung – ggf. auch als Brauchwasser – in den Betrieben einzusetzen.

6. Baulastenverfahren:
Durch diesen Bebauungsplan werden Teilbereiche des Bebauungsplanes "Burgweg rechts" in der Änderungsfassung vom 25.03.1988 (Anzeigenverm.) des LRA 13.06.1988) überlagert.
Mit Erlangung der Rechtskräftigkeit der Bebauungsplanaufstellung "Gewerbegebiet südlich der Mainparkstraße" verlieren die bisherigen Festsetzungen für diese Bereiche ihre Gültigkeit.

7. Emissionen:
Es dürfen von dem Gewerbegebiet keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 3 beeinträchtigen.
Bei der Ausweisung neuer Baugebiete an der BAB können keine Ansprüche aus Lärm– und anderen Emissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.

8. Entwässerung:
Das Gewerbegebiet "Südlich der Mainparkstraße" in Kleinostheim wird im Trennsystem entwässert.
Das gesamte Straßen–, Hof– und Dachflächenwasser muß (gleichmäßig und gnattförmig) den umliegenden Versickerungsmulden zugeleitet werden.
In den Bereichen, in denen die Versickerungsmulden durch (max. 6,0 m breite) Grundstückszufahrten unterbrochen werden, muß eine Verbindung der Mulden durch Versohrungen DN 300 gewährleistet werden.

9. Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 vom Mai 1987 beträgt für:

Gewerbegebiete	tags	65 dB(A)
	nachts	55 bzw. 50 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie–, Gewerbe– und Freizeitlärm sowie für Garagen von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

GRÜNORDNUNGSPLAN –GOP–

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Art. 5 BayBO als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

2. Laubbaum / m² Grundstücksfläche:
Pro 500 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen.

3. Freiflächengestaltung:
Als Bestandteil der Eingabepläne ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Darin müssen enthalten sein:
– Darstellung der Einschädigung, der Park– und Stellflächen sowie der Lagerflächen (Bestätge)
– die Vegetationsflächen und Standorte der anzupflanzenden Bäume.

4. Gehölzverwendung:
Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (Siehe Vorschlagsliste unter Punkt 5).
Nadelholzanteil höchstens 20 %. Laubgehölze sind zu bevorzugen.

5. Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung:
Bäume: Obstbaum / Spitz–, Berg– oder Feldahorn / Kastanie / Rot– oder Hainbuche / Vogelbeere / Trauben– oder Stieleiche / Sommer– oder Winterlinde / Wildapfel oder –birne / Eberesche / Erle.
Sträucher: Hasel / Hartriegel / Liguster / Holunder / Salweide / Wald–, Kreuz– oder Schlehdorn / Heckenkirsche / Faulbaum / Hunds– oder Kriechrose / wolliger Schneeball / Brom–, Him– oder Stachelbeere.

6. Einfriedungen:
Einfriedungen sind je nach Betriebsart bis 2,0 m Höhe zulässig als Maschendraht– oder Metallgitterzäune. Betonpfosten als Halterung für die Umzäunung sind unzulässig.

7. Reduzierung der versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücken:
Die Bodenversiegelung (undurchlässige Deckschichten) von Verkehrs– und Lagerflächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Gering beanspruchte Verkehrsflächen (Stellplätze, Feuerwehrumfahrten, Stand– und Lagerflächen für nicht grundwassergefährdende Stoffe) sind mit versickerungsfähigen Belägen zu erstellen (Pflaster mit Splitt oder Rasenfuge, wassergebundene Decke etc.).

8. Dachbegrünung:
Bei einer geplanten Dachneigung von 0° – 20° wird empfohlen, eine Dachbegrünung zu erstellen. Sie kann sowohl intensiv als auch extensiv erstellt werden. Bei extensiver Ausbildung der Dachbegrünung ist eine Mindestsubstratstärke von 6 cm einzuhalten.

9. Fassadenbegrünung:
Bei ungegliederten Gebäudefassaden wird eine Begrünung mit Kletterpflanzen (selbstklimmend oder mit Rankhilfen) empfohlen.

Vorgeschlagene Kletterpflanzen:

Efeu, selbstklimmend.	Hedera helix
Geißblatt	Lonicera capriifolium
Wilder Wein	Parthenocissus quin.
Wilder Wein, selbstklimmend	Parthenocissus tricus. "Veitchii"
Clycinie	Clycinie Wisteria sinensis
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.03.2000 bis 12.04.2000 im Kleinostheim öffentlich ausgelegt.

(Siegel) Gemeinde Kleinostheim, 13. April 2000
(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Kleinostheim hat mit Gemeinderatsbeschluß vom 26. April 2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Kleinostheim, 02. Mai 2000
(1. Bürgermeister)

Genehmigungsvermerk gem. § 10 Abs.2 BauGB:
Landratsamt Aschaffenburg
Az.: 610-4-6210.4-156
LANDRATSAMT ASCHAFFENBURG

Die Erteilung der Genehmigung wurde gem. § 10 BauGB am 21. Juli 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist dadurch rechtsverbindlich.

(Siegel) Gemeinde Kleinostheim, 24. Juli 2000
(1. Bürgermeister)

Planungs– und Ingenieurbüro
Dipl. Ing. Bernward Gruber
Magnolienweg 23
63741 Aschaffenburg
Tel.: 06021 / 86 92 – 0
Fax: 06021 / 86 92 – 99

GEMEINDE KLEINOSTHEIM
Landkreis Aschaffenburg

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER MAINPARKSTRASSE"

Maßstab	Ausfertigung	Ges.	Ges.	Datum	Geändert
1:1000	Entwurf	PS/HS		13.10.1999	25.02.2000