## ZEICHENERKLÄRUNG

### A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- GE1b — Gewerbegebiet - mit Beschränkungen nach Textziffer A1a aufgeteilt in Teilbereiche nach Textziffer A7a
- öffentliche Grünfläche - Randeingrünung, Gebietsdurchgrünung
- V — öffentliche Straßenverkehrsfläche - Verkehrsgrün
- /P — öffentliche Straßenverkehrsfläche/Parkplatz
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für Versorgungsanlagen (Wasser, Strom)
- b — besondere Bauweise
- 12,0m — Wandhöhe
- 0,8 — Grundflächenzahl
- 2,8 — Baumassenzahl
- 0,2 — Grünflächenzahl
- R — Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß Textziffer A7a
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche die mit Leitungsrecht zu belasten sind gemäß Textziffer A 10a
- Leitung unterirdisch (Verrohrung bzw. Grundwasserabsenkung)
- Neupflanzung einer freiwachsenden Hecke nach Pflanzschema 1
- Neupflanzung einer freiwachsenden Hecke nach Pflanzschema 2
- Baumpflanzungen gemäß Textziffer A6c, bzw. A6e/Rodung/Erhaltung
- Sektor A — Richtungssektor A: 70° - 330° mit Nord=0°, mit dem Bezugspunkt RW=43712651/HW=5541689 (Gauß-Krüger-Koordinatensystem) für Zusatzkontingent gemäß Textziffer A7

### B Hinweise

- Grundstücksgrenze
- z. B. 635 — Flurnummer
- bestehende Gebäude

| Art der baulichen Nutzung | Wandhöhe |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Baumassenzahl |
| Grünflächenzahl | Bauweise |

Füllschema der Nutzungsschablone

## TEXTTEIL

### A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**A1 Art der Nutzung**

a Gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird die Zahl der Betriebswohnungen beschränkt. Es sind nur max. 2 Betriebswohnungen je Grundstück im Sinne des §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO zulässig.

**A2 Maß der Nutzung**

a Die Wandhöhe darf die in der Nutzungsschablone angegebenen Maße – gemessen zwischen dem Schnittpunkt von Oberkante des nach A 9a hergestellten oder natürlichen Geländes mit der Außenwand und dem Schnittpunkt der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut – nicht überschreiten. Ausgenommen von der Wandhöhenbegrenzung sind betrieblich bedingte Bauteile und Anlagen wie Silos, Kamine, Förderanlagen ü. ä.

b Die Größe der einzelnen Baugrundstücke muss mindestens 2.900 m² betragen.

c besondere Bauweise: wie offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch Gebäudelängen bis max. 100m zulässig.

**A3 Dächer**

a Die Dachneigung darf 20° nicht überschreiten, Ausnahmen von der max. Dachneigung sind zulässig, wenn anlagentechnische Merkmale dies erfordern. Die Eindeckung hat mit rotbraunen Materialien zu erfolgen.

**A4 Fassaden**

a Die Außenfassaden der Gebäude sind gedeckt farbig zu gestalten; die Verwendung von weißer oder grell leuchtender Farbe ist untersagt. Dies gilt auch für wandförmige Einfriedungen.

**A5 Einfriedungen**

a Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 2,0m nicht überschreiten. Sockel für Einfriedungen sind nicht gestattet.

**A6 Grünordnung**

a Grenzen Baugrundstücke direkt an eine öffentliche Strasse an, so dürfen die Flächen zwischen öffentlicher Straße und den Baugrenzen nicht als Lagerfläche und als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt werden. Sie sind - gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO - gärtnerisch anzulegen.

b Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind - zum Ausgleich für den durch die Festsetzung des Baugebietes vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft - eine Ortsrandeingrünung im Osten und eine Durchgrünung des Niederschlagswasserpuffers im Norden, die verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd III. Abschnitt" der Gemeinde Grafenrheinfeld sind, auf öffentlicher Fläche vorzunehmen.

c Ausgleichsflächen im Baugebiet:
**A1** Ortsrandeingrünung mit naturnahem Graben entlang des Gewerbegebiets im Osten gemäß der Pflanzschemata 1 und 2 dieses Bebauungsplans
Ziele/Maßnahmen: Neuschaffung und Entwicklung einer 4-reihigen landschaftlichen Hecke mit eingestreuten Bäumen 1. Ordnung einschließlich Wiesenstreifen sowie Kräutersaum mit vorgelagertem, naturnahem Graben.
Die Ausführungsplanungen für den naturnahen Ausbau der Entwässerungsgräben (Regelquerschnitt A) sind mit der unteren Naturschutzbehörde im Entwurf abzustimmen.

**A2** Grünfläche mit großflächiger Mulde zur Pufferung des Regenwassers
Ziele/Maßnahmen: Durchgrünung des Niederschlagswasserpuffers im Norden gemäß Kap. 6 der Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan, in Verbindung mit Ziel- und Maßnahmenplan und Pflanzschemata der Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan
Pflege: Gemäß Kap. 7 der Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 werden den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – III. Abschnitt" der Gemeinde Grafenrheinfeld zugeordnet.

d Fristen
Die Ausgleichsflächen A1 und A2 sind bis spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließung erstmalig herzustellen.

e Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebiets
Die weiteren, gemäß Eingriffsbilanz zum Ausgleich des Eingriffs benötigten Flächen werden vom Ökokonto der Gemeinde Grafenrheinfeld abgebucht. Dies ist ein Teilbereich des Grundstücks Fl.-Nr. 2292 mit 6.710m² auf der Gemarkung Grafenrheinfeld gemäß Anlage 4 der Begründung, der den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplangebietes "Gewerbegebiet Süd - III. Abschnitt" der Gemeinde Grafenrheinfeld als rechtsverbindlicher Bestandteil zugeordnet wird.
Ziele/Maßnahmen: Schaffung einer Biotopverbundstruktur mittels Hecken, Ackerwildkrautflur, Streuobstwiese und Folge-Lebensgemeinschaften.

Pflege: Die Wiesenflächen und Kräutersäume sind extensiv (erster Mähzeitpunkt frühestens 1. Juli, mit Mähmosaik, mit Mähgutentfernung, ohne Düngung und Biozideinsatz) zu pflegen.

e Unter Beachtung der Grundstückszufahrten und der Laternenstandorte sind im Straßenbereich, an den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen, großkronige Straßenbäume (Hochstamm 3 xv., STU 20 - 25 cm) zu pflanzen.

f Innerhalb der Einzelgrundstücke des Gewerbegebietes sind mindestens 20% der Grundstücksflächen zu begrünen.
Auf mindestens 10% der Grundstücksfläche sind landschaftliche Heckenpflanzungen zur Gliederung des Grundstücks (z.B. als Grenzbepflanzung, bzw. zum Straßenraum) anzulegen (Mindestbreite 3,00m). Je 100m² Pflanzfläche sind dabei mind.
1 Großgehölz, 3-mal verpflanzt (3 xv), Stammumfang (StU) 12 - 14 cm, Höhe 350 – 400 cm
6 Heister, 2 xv, Höhe 175 – 200 cm
70 Sträucher, Pflanzabstand 1,0m x 1,3m, 3-5 TR 60-80/100 cm, bzw. 100-150 cm zu pflanzen.
Je angefangene 2.500m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 Großbäume (z.B. zur Überstellung von Stellplätzen) (Hochstamm, 3 xv, StU 16 – 18 cm) nach freier Wahl zu pflanzen.

g Mit jedem Bauantrag oder Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Inhalte der grünordnerischen Festsetzungen nachgewiesen und weiterentwickelt sind. (Maßstab mind. M.: 1/200). Der Freiflächengestaltungsplan ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt vorzulegen.

h Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen einschließlich der Stellplätze ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Für zu befestigende Freiflächen sind bevorzugt versickerungsfreundliche Beläge wie z. B. Betonpflaster mit Rasen - oder Splitfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen sowie Ökopflaster zu verwenden.

**A7 Lärmschutz**

a Innerhalb der Gewerbegebiets-Bauflächen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" (Stand 2006) weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten

| Baugebiet | Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB] | |
|---|---|---|
| | tags (6 – 22 Uhr) | nachts (22 – 6 Uhr) |
| Teilfläche GE 1b | 56 | 41 |
| Teilfläche GE 2b | 55 | 39 |
| Teilfläche GE 3b | 63 | 48 |

Für den im Bebauungsplan festgesetzten Richtungssektor erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente $L_{EK}$ um folgendes Zusatzkontingent:

| Richtungssektor | Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB] |
|---|---|
| Sektor A | 4 |

Bei jeder für den Lärmschutz maßgeblichen Neubebauung oder Nutzungsänderung, die Auswirkungen auf die festgesetzten Lärmkontingentierungen haben, sind die festgesetzten, zulässigen Emissionskontingente einzuhalten.
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente hat nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 (Stand 2006) zu erfolgen. Hierbei ist in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691, für Immissionsorte im Richtungssektor A, der Wert $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus}$ zu ersetzen.

**A8 Versickerung**

a Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Grundsätzlich hat die Versickerung unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu erfolgen. Auf ausreichenden Abstand zum Grundwasserspiegel ist zu achten. Die Überläufe sind grundsätzlich an das öffentliche Grabensystem anzuschließen. Das im Auftrag der Gemeinde Grafenrheinfeld durch das Büro Magar erstellte Bodengutachten vom 24. 09. 1993 liegt zur Einsichtnahme im Rathaus bereit. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der zur Zeit gültigen Fassung ist zu beachten.

**A9 Aufschüttungen**

a Das Gelände der Baugrundstücke darf max. bis auf OK-Fahrbahn der angrenzenden, inneren Erschließungsstrassen (Fortführung der Straßen „Am Erlein", „Am Sand") aufgefüllt werden.

**A10 Leitungsrecht**

a Am im Plan gekennzeichneten Stelle besteht ein Leitungsrecht zugunsten der Unterfränkischen Überlandzentrale, Lülsfeld.

### B Hinweise

1. Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Durch ölhaltige Stoffe verunreinigtes Wasser ist vor Einleitung in die Kanalisation über einen Leichtflüssigkeitsabscheider zu führen.
2. Sprinkleranlagen dürfen nicht direkt an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.
3. Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände am Fundort unverändert zu belassen.
4. Es wird empfohlen, die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen lt. Pflanzgebot aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des EICHEN-, HAINBUCHENWALDES zu treffen (sh. folgende Artenliste).
   Baumarten I. Ordnung
   Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Walnuß
   Baumarten II. Ordnung
   Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Obstbäume in starkwüchsigen Sorten (2-3 Obstbäume ersetzen einen Großbaum)
   Straucharten (niedrige Arten)
   Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Rainweide, Schlehe, Feldrose, Gemeiner Schneeball.
5. Es wird empfohlen, für Regenwasserrückhaltungen (Zisterne) mind. 2,5m³ je 100m² angeschlossene Fläche vorzusehen. Das darin gespeicherte Wasser kann zur Toilettenspülung oder zur Bewässerung der Außenanlagen verwendet werden. Dabei müssen die geltenden technischen Vorschriften streng beachtet und die Anlage gemäß §13 Abs. 2 Satz 2 TWVO 2001 dem Gesundheitsamt angezeigt werden.
   Es wird empfohlen nur wassersparende Armaturen einzubauen.
6. Das Grundwasser steht ca. 1,50m unter OK-Urgelände an. Auf die Errichtung von Kellergeschossen sollte verzichtet werden.
7. Gemäß Art 6b Abs. 7 BayNatschG sind die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen sowie die Kompensationsflächen gemäß Art 6a Abs. 3a BayNatschG im Ökoflächenkataster zu erfassen. Nach Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen (einschl. Ökokonto) sind diese an das Bayer. Landesamt für Umwelt zu melden.
8. Es wird dringend empfohlen, bei der Erstellung der Planunterlagen für Betriebe oder Anlagen einen Gutachter zu beauftragen, der das jeweilige Vorhaben im Hinblick auf die Festsetzung A7 schalltechnisch überprüft. Außerdem sollte insoweit eine vorherige Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt erfolgen.

## Pflanzschema 1

**Nordosten**
**GRABEN**
**Kräuterwiese mit RSM 8.1 V1**

**Kräuterwiese mit RSM 8.1 V**

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RH | | CA | CA | CS | CS | MS | LI | LI | CR | EU | CM | CM | RH | RH | LI | LI | | | |
| RH | CA | CS | CS | CS | MS | LI | LI | VL | CA | CR | EU | EU | CR | SN | SN | LI | | | |
| RC | VL | VL | CS | SN | LO | LO | CM | CA | MS | EU | LI | CR | CR | PS | LO | | | | |
| RC | VL | PS | PS | PS | CM | CM | CS | CS | VL | VL | LI | RC | PS | PS | LO | | | | |

**Südwesten**

**Pflanzschemalänge: 24,00 m**
Pflanzgröße: Strauchware 2xv.
Pflanzabstand: 1,50m (in der Reihe) x 1,00m (von Reihe zu Reihe)

## Pflanzschema 2

**Nordosten**
**GRABEN**
**Kräuterwiese mit RSM 8.1 V1**

**Kräuterwiese mit RSM 8.1 V1**

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| EU | EU | CR | CR | CR | EU | EU | CS | RH | RH |
| CS | CS | RH | RH | CM | CM | MS | MS | CR | CR |
| RC | VL | VL | RC | LO | LO | MS | LI | LI | LI |
| RC | VL | VL | RC | LO | LO | LO | LI | LI | LI |

**Südwesten**

**Pflanzschemalänge: 16,00 m**
Pflanzgröße: Strauchware. 2xv.
Pflanzabstand: 1,50m (in der Reihe) x 1,00m (von Reihe zu Reihe)

**Sträucher Pflanzschema 1**

| | | | |
|---|---|---|---|
| CM | 5 | Cornus mas | Kornelkirsche |
| CS | 8 | Cornus sanguinea | Bluthartriegel |
| CA | 6 | Coryllus avellana | Hasel |
| CR | 5 | Crataegus monogyna | Weißdorn |
| EU | 4 | Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| LI | 8 | Ligustrum vulgare | Rainweide |
| LO | 4 | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| MS | 3 | Malus sylvestris | Holzapfel |
| PS | 6 | Prunus spinosa | Schlehe |
| RH | 4 | Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| RC | 3 | Rosa canina | Hundsrose |
| SN | 3 | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| VL | 5 | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

**Sträucher Pflanzschema 2**

| | | | |
|---|---|---|---|
| CM | 2 | Cornus mas | Kornelkirsche |
| CS | 3 | Cornus sanguinea | Bluthartriegel |
| CR | 5 | Crataegus monogyna | Weißdorn |
| EU | 4 | Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| LI | 6 | Ligustrum vulgare | Rainweide |
| LO | 5 | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| MS | 3 | Prunus spinosa | Schlehe |
| RH | 4 | Rosa canina | Hundsrose |
| RC | 4 | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| VL | 4 | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

**Bäume 1. Ordnung**

| | |
|---|---|
| **AP** | Acer platanoides "Eurostar", H. 4xv. mDb. StU. 20/25cm |
| **AG** | Alnus glutinosa (Schwarzerle), Hei. 2xv. 200/250cm |
| **FR** | Fraxinus excelsior (Esche), H. 3xv. mDb. StU. 16/18cm |
| **PA** | Prunus avium (Vogelkirsche), H. 3xv. mDb. StU. 16/18cm |
| **QR** | Quercus robur (Stieleiche), H. 3xv. mDb. StU. 16/18cm |
| **TI** | Tilia cordata (Winterlinde), H. 3xv. mDb. StU. 16/18cm |

| | |
|---|---|
| H | Hochstamm |
| 3xv | 3 mal verpflanzt |
| mDb | mit Drahtballen |
| Hei | Heister |
| TR | Triebe |
| StU | Stammumfang |

## VERFAHRENSVERMERKE

**A** Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 11.03.2008 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 28.03.2008 bekannt gemacht.

**B** Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB vom 08.06.2009 bis zum 22.06.2009 öffentlich ausgelegt.

Grafenrheinfeld, den 21.09.2009 i.V. 2. Bürgermeister

**C** Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 21.09.2009 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Grafenrheinfeld, den 21.09.2009 i.V. 2. Bürgermeister

**D** Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 18.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Grafenrheinfeld 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 in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Grafenrheinfeld, den 21.09.2009 i.V. 2. Bürgermeister

# GEMEINDE GRAFENRHEINFELD

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SÜD - III. ABSCHNITT"
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz,** Bergrheinfeld
05. August 2008, 09. Februar 2009, 12. Mai 2009, 27. Juli 2009

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT 144 681