



GE -
0.5 (1.0)
TH 10.0 FH 11.0

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

10 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes "An der Lehmgrube" wird entsprechend der BauNVO § 8 als Gewerbegebiet (GE) festgelegt.

20 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- 0.5 Grundflächenzahl GRZ §19 BauNVO
- 1.0 Geschöfflächenzahl GFZ §20 BauNVO

30 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO)

- Baugrenze (§23 Abs.1 und 3 BauNVO)
- a Abweichende Bauweise (§22 Abs. 4 BauGB) im Sinne der offenen Bauweise mit der Abweichung, daß die Gebäudelänge max. 120m betragen darf.

40 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen mit Maßangaben für Fahrverkehr und Randbereiche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt: Der Schwerverkehr ist grundsätzlich vollständig über diese Zufahrt zu führen. (siehe um Übrigen hierzu I 9.0 der Festsetzungen)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

50 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Abwasser
- Wasser
- Gastleitung

60 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen

- Zweckbestimmung:
Straßenbegleitgrün mit Pflanzgebot für Bäume
Acer platanoides Spitzahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Tilia cordata Winterlinde
- Qualität: Hochstamm (H) 3x verpflanzt (3xv) Drahtballierung (Db)
Stammumfang (StU) mind. 18-20cm.

70 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- offener Straßenentwässerungsgraben

80 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahmen:
- Anlage von Heckengruppen
- Pflanzung von hochstämmigen (Wild-) Obstbäumen
- Entwicklung von mageren Glatthaferwiesen
- Pflanzung von hochstämmigen (Wild-) Obstbäumen
- Apfel
- Walnuß
- Spelerling
- Birne
- Bindung nach Stückzahl und Arten-/Sorten laut Pflanzliste II 3.4
- Anlage von 2-zelligen landschaftlichen Strauchhecken - Bindung nach Arten gemäß Pflanzliste II 3.4 (Sträucher)/ Pflanzschema II 35 c)
- Wiese- Entwicklungsziel: magerer Glatthaferwiese
- Wiesen sind zu mageren Glatthaferwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Böden sind zu unterlassen. Die Wiesen sind ein- bis zweimal jährlich zu mahlen. Das Mahlgut ist zu entnehmen. Die Ernte erfolgt als dünne Breitflächensaat (Regelsaatgutmischung (RS*) Nr. 8.1 Biotopflächen Variante 1: Artenreiches Extensivgrünland)
- Wiltshire
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) mit privatem Pflanzgebot gemäß Pflanzschema II 35 a) und b)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
- Erhaltungsgebot von bestehenden Bäumen
- Erhaltungsgebot von bestehenden Sträuchern

9.0 Sonstige Planzeichen

- Nutzungsschablone:
- | | | |
|---|---|------------------------------|
| A | - | A) Art der baulichen Nutzung |
| C | D | D) Geschöfflächenzahl GFZ |
| E | F | F) Firsthöhe |
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (Anbauverbotszone)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (einschließlich des Teiles für die zugeordnete Ausgleichsfläche)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Im Gewerbegebiet GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, bei denen die von 1m² Grundfläche des Betriebsgrundstückes ausgehenden Lärmemissionen einen maximalen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA} von tags (6.00-22.00 Uhr) 60dB(A) und nachts 50dB(A) nicht überschreiten.
 - Die Zufahrt zum GE-Gebiet erfolgt über die im Bebauungsplan gekennzeichnete Ein- und Ausfahrt. Der Schwerverkehr ist grundsätzlich vollständig über diese Zufahrt zu führen.
 - Hinweis "Grundsätzlich" bedeutet, dass der Schwerverkehr für alle zukünftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die direkte Zufahrt von der SW 41 zum GE-Gebiet zu führen ist; davon ausgenommen ist der LKW-Fahrverkehr für die schon genehmigte, bestehende Nutzung.
 - Sichtdreiecke (Art. 26 BayStrWG)
 - vorhandene Gebäude
 - Flurstücksnummer
 - vorhandene Flurgrenzen
 - Grenzsteine
 - Hecken, Gehölze - Bestand

II Bauordnungsrechtliche gestalterische Vorschriften

10 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung sind anzuwenden.

20 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs.2 BauGB)

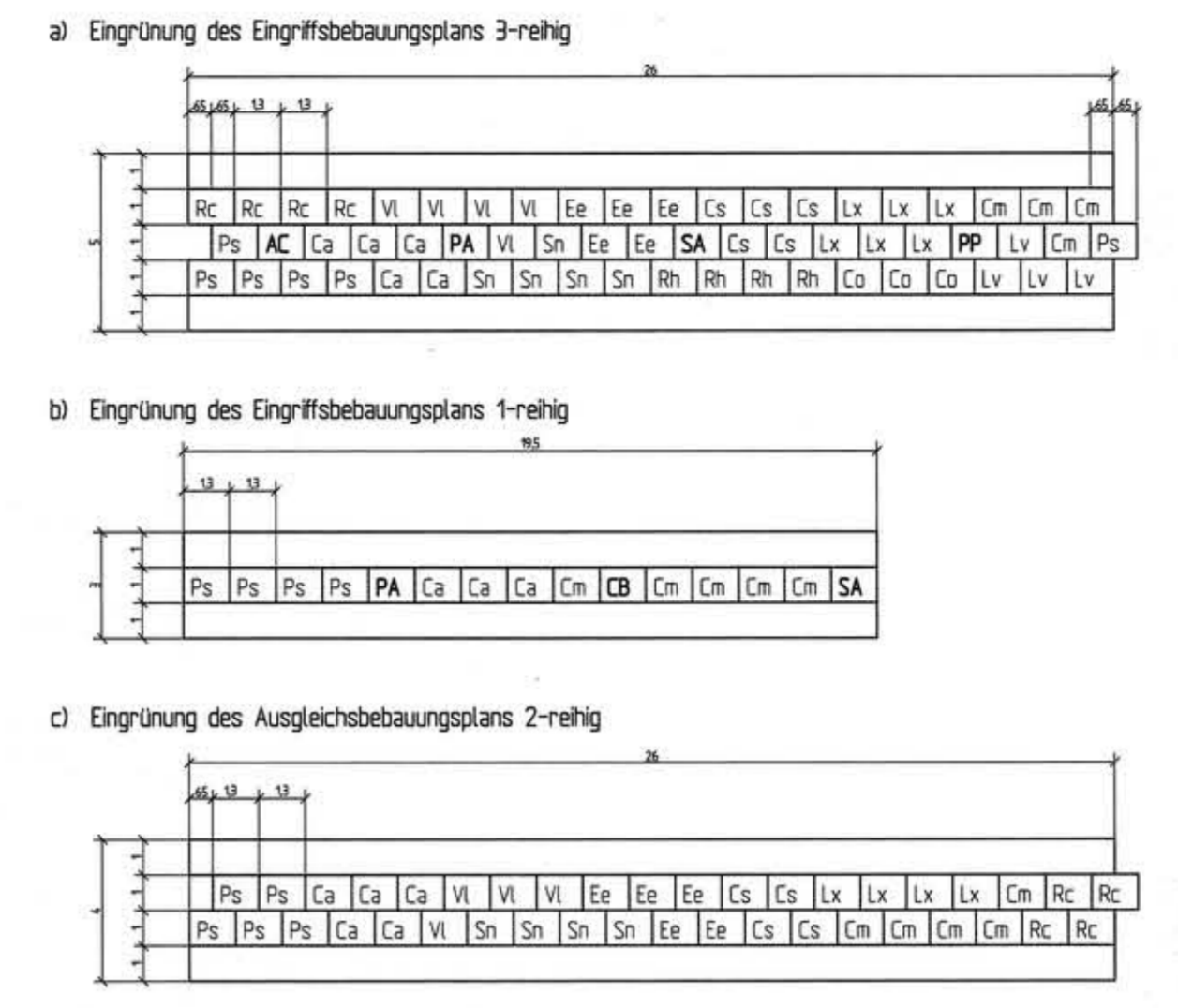
- 21 TH Traufhöhe 10.0 m ü. DK bestehendes Gelände
- 22 FH Firsthöhe 11.0 m ü. DK bestehendes Gelände

30 Grünordnerische Festsetzungen

- 31 Geringfügige Standortänderungen der Einzelpflanzgebot sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Gehölzliste unter Punkt II 3.4 zu pflanzen. Entlang der Kreisstraße SW 41 ist teilweise eine einreihige Baumreihe mit der Baumart Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), oder Tilia cordata (Winterlinde) anzulegen. Die Bäume sind mit einer Größe von mindestens Hochstamm (H) 3x verpflanzt (3xv) Drahtballierung (Db) Stammumfang (StU) 18-20cm zu pflanzen.
- 32 Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Anlage von 2-zelligen landschaftlichen Strauchhecken sind 2-zellige landschaftliche Strauchhecken - Bindung nach Arten gemäß Pflanzliste II 3.4 (Sträucher) / Pflanzschema II 35 c) zu pflanzen. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste Punkt II 3.4 zu pflanzen. Die Gehölzpflanzung hat ein- bis dreireihig mit Sträuchern und Heistern der Gehölzliste II 3.4 und der Pflanzschemata II 35 a) und b) zu erfolgen.
- 33 Die festgesetzten Maßnahmen zur Pflanzung der Gehölze im Eingriffsbebauungsplan und auf der Ausgleichsfläche Flurstück-Nr. 1148 der Gemarkung Zeilitzheim sind spätestens 2 Jahre nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes durchzuführen.
- 34 Gehölzliste

a) Bäume	Feldahorn	(AC)
Acer campestre	Spitzahorn	(CB)
Acer platanoides	Hainbuche	(PA)
Carpinus betulus	Vogelkirsche	(PP)
Prunus avium	Wildbirne	(SA)
Pyrus pyraeaster	Traubeneiche	
Quercus petraea	Stieleiche	
Quercus robur	Ebersuche	
Sorbus aucuparia	Spelerling	
Sorbus domestica	Winterlinde	
Tilia cordata		
b) Obstbäume	Apfel	
Boskoop	Apfel	
Danziger Kantapfel	Birne	
Doppelte Phillipsbirne	Apfel	
Gewürzluken	Apfel	
Goldparmäne	Apfel	
Jakob Fischer	Apfel	
Jakob Lebel	Walnuß	
Juglans regia	Apfel	
Kaiser Wilhelm	Apfel	
Landsberger Renette	Apfel	
Wiltshire	Apfel	
c) Sträucher	Feldahorn	
Acer campestre	Hainbuche	
Carpinus betulus	Kornelkirsche	(Co)
Cornus mas	Hartriegel	(Ca)
Corylus avellana	Hassel	(Cm)
Crataegus monogyna	Weißdorn	(Ee)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	(Ll)
Ligustrum vulgare	Liguster	(Lx)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	(Pa)
Prunus spinosa	Schlehre	(Rb)
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	(Rc)
Rosa canina	Hundsrose	(Sn)
Sambucus nigra	Salweide	(Vl)
Viburnum lantana	Schneeball	

35 Pflanzschemata



36 Empfohlene Pflanzen zur Auswahl

- Fassadenbegrünung: Wein, Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis, Geißschlinge, Kletterrosen, Spalierobst
- Hecken geschnitten: Buche, Hainbuche, Liguster, Feldahorn

37 Die im "Ausgleichsbebauungsplan" festgesetzten Maßnahmen in dem Teilbereich des Flurstücks-Nr. 1148 der Gemarkung Zeilitzheim werden den Grundstücken im Geltungsbereich des "Eingriffsbebauungsplans" zugeordnet (§9 Abs. 1a BauGB).

4.0 Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser

4.1 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung sind möglichst wenig Flächen zu versiegeln.

4.2 Bei der Gestaltung der öffentl. und privaten Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsbegünstigender Betäge wie z.B. Pflaster mit Rasterfuge, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.

50 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist bevorzugt ein mit heimischen Laubstrüchern hinterplanzter Zaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen vorzuziehen. Der Zaun ist als Maschendrahtzaun mit einer hinterplanzten Hecke auszuführen. Sockelhöhe max. 0,25 m Zaunhöhe max. 2,00 m

60 Sichtdreiecke

Um einen sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten, sind an der Einmündung auf die Kreisstraße SW41 Sichtdreiecke (Art. 26 BayStrWG) von gleicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,8m über die Verbindungslinie der Straßenoberkante hinausragen, freizuhalten. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,8m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

III Hinweise

- 10 Soweit Bodenründe auftreten, sind diese umgehend dem Landratsamt Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- 20 Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser
- 21 Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden; dabei ist bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß ausschließlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.
- 22 Verschmutztes Oberflächenwasser Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit alltäglichen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 23 Einsparung von Trinkwasser Zur Entlastung des Naturhaushaltes und Einsparung von wertvollem Trinkwasser soll anfallendes Niederschlagswasser gesammelt werden. Es kann in sinnvoller Weise für die Nutzung in einem zweiten häuslichen Wasserkreislauf (Toiletenspülung, usw.) bzw. für die Beregnung von Grünflächen genutzt werden. Der Bau von Regenwassersammelanlagen (Zisternen) ist daher ausdrücklich erwünscht und entlastet durch die Einsparung von Trinkwasser den Naturhaushalt.
- 30 Die Scherstellung einer Wendemöglichkeit für Lösch- und Rettungsfahrzeuge innerhalb des Baugebietes ist zu beachten.

Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

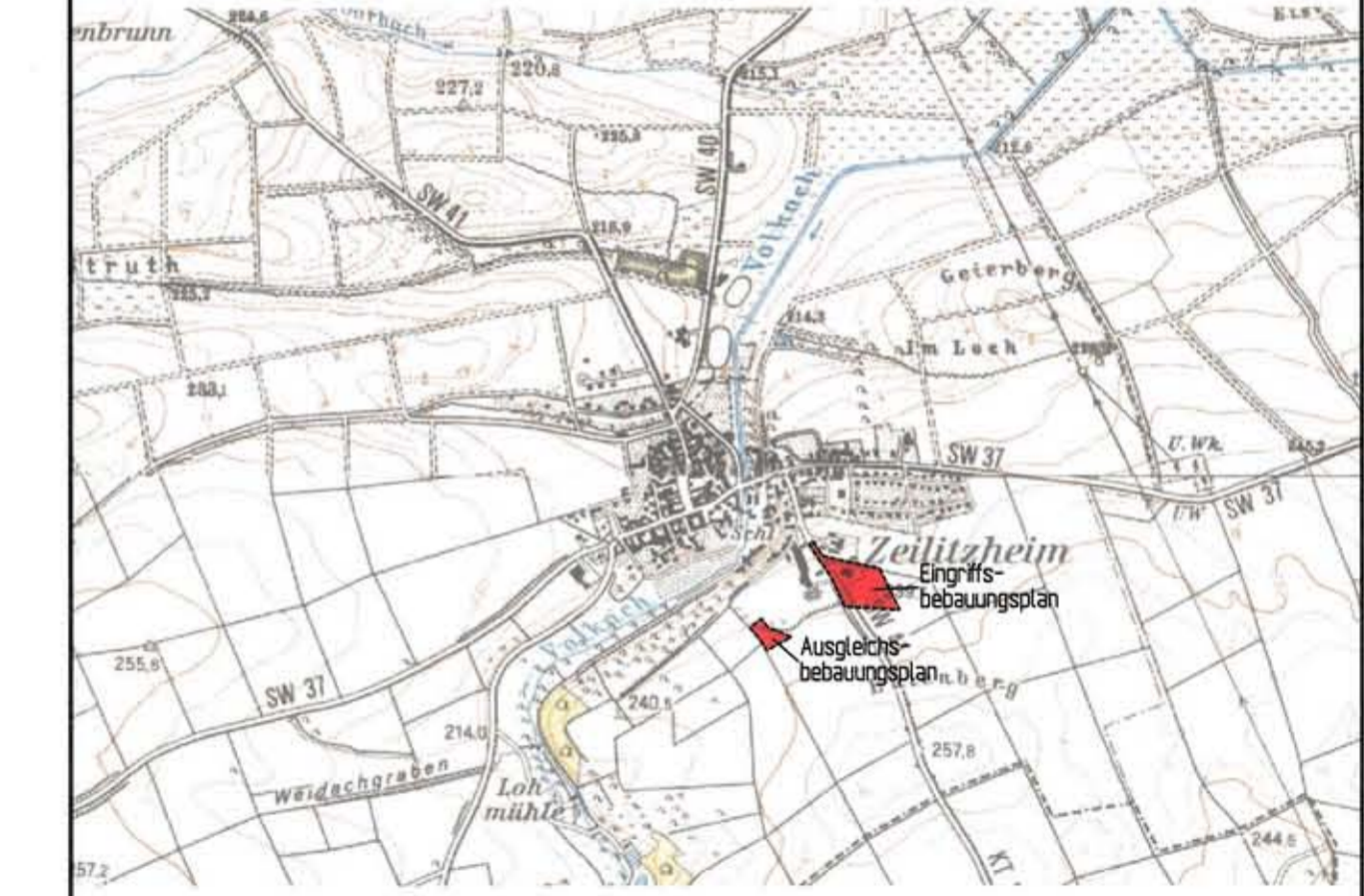
Die gilt bei der Genehmigung von Anlagen, die mit Lärm und/oder Luftschadstoffen erhebliche Emissionen verbunden sind sowie von Wohngebäuden und Wohnungen.

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.10.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Lehmgrube" im Gemeindefeld Zeilitzheim beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 28.03.1987 hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03. bis einschließlich 28.04.1988 öffentlich ausliegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Gemeinde Zeilitzheim...
1. Bürgermeister (Herbert)
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.03.2004 beschlossen das Bauleitplanverfahren weiterzuführen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 1.8. APRIL 2004... Gemeinde Zeilitzheim...
1. Bürgermeister (Herbert)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 1.4. MAI 2004 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nochmals in der Zeit vom 1.4. JÜNI 2004 bis 4. JULI 2004 öffentlich ausliegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Gemeinde Zeilitzheim...
1. Bürgermeister (Herbert)
- Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 2.7. JULI 2004 den Bebauungsplan i.d.F. vom 2.8. JULI 2004 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Gemeinde Zeilitzheim...
1. Bürgermeister (Herbert)
- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Zeilitzheim ist am 2.7. AUG. 2004 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Zeilitzheim in Rathausstraße 1, 97509 Zeilitzheim 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). Gemeinde Zeilitzheim...
1. Bürgermeister (Herbert)

Bebauungsplan Zeilitzheim

"An der Lehmgrube"



Übersichtslageplan

7.	Einarbeitung Stellungnahme Landratsamt Schweinfurt vom 14.07.2004	26.07.04	Haßfurter	26.07.04	Roschlau
6.	Einarbeitung Abstimmung Landratsamt Schweinfurt	14.05.04	Haßfurter	14.05.04	Roschlau
5.	Überarbeitung Plan und Textteil	29.03.04	Haßfurter	29.03.04	Roschlau
4.	Einarbeitung Immissionsschutz/Überarbeitung Plansignaturen und Textteil	06.11.96	Haßfurter	06.11.96	Roschlau
3.	Erweiterung Geltungsbereich	28.10.96	Haßfurter	28.10.96	Roschlau
2.	Änderung Textteil	02.07.90	Sitter	02.07.90	Stüdein
1.	Einarbeitung TDB	07.07.88	Bredt	07.07.88	Stüdein
Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben:		Proj. Nr. 043714		Anlage	
Landkreis: Schweinfurt		ENTWURF			
Maßstab: 1:1000		Plan - Nr.:			
Vorhabenstränge: 1,02 ha		Tag:		Name:	
Gemeinde Zeilitzheim		enw. 28.02.87		Stüdein	
Rathausstraße 1		gez. 04.03.87		Werner	
97437 Zeilitzheim		gepr. 04.03.87		Stüdein	
		geänd. 28.09.87		Werner	
Entwurfsverfasser:		BAURCONSULT			
Rathausstraße 3		Rn (09521) 696-0			
97437 Zeilitzheim		Fax (09521) 696-100			
(Datum, Unterschrift!)		(Datum, Unterschrift!)			