



- A) Festsetzungen**
- 1. Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des Geltungsbereich
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.
- 2.2 Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 L.V. mit § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO wird die Errichtung von höchstens zwei Wohneinheiten für Aufwärtler- und Betriebsleiter je gewerblichem Grundstück zugelassen.
- 3. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO**
- 3.1 Zulässig sind:
- GRZ 0,8
GFZ 2,4
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO.**
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Bauweise
- 4.2.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.3 Für gewerblich genutzte Gebäude ist ein Dachneigung von 5 - 38° und eine Traufhöhe von max. 6,50 m festgesetzt.
- 4.4 Freistehende Wohngebäude sind als Erdgeschossige oder zweigeschossige Gebäude mit ausbaubarem Dachgeschoß mit Sattel- oder Krüppelwalddach, Dachneigung 35 - 48° zugelassen. Die Dachform und Dachneigung ist auch für Garagen verbindlich.
- 4.5 Wohngebäude dürfen keine größere Traufhöhe haben als bewerblich genutzte Gebäude auf dem selben Baugrundstück.
- 4.6 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schieppgauben zugelassen, die nicht breiter als 1,60 m sein und nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen dürfen.
- 4.7 An eine gemeinsame Grenze aneinandergebaute Gebäude sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude die Gestaltung vorgibt.
- 5. Wendeflächen, Stellplätze, Freihaltezone**
- 5.1 Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfahren und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen herzustellen und zu unterhalten.
- 6. Mindestgröße der Baugrundstücke**
- 6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 1.700 qm festgesetzt.
- 7. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)**
- 7.1 Private Grünfläche mit nachstehendem Pflanzgebot:
- 7.1.1 Privater Pflanzstreifen
- 7.1.2 Obstbäume mit etwaiger Standortbindung
- 7.2 Öffentliche Grünfläche mit nachstehendem Pflanzgebot:
- 7.2.1 Öffentlicher Pflanzstreifen als Schutzpflanzung der vorliegend mit Sträuchern zu bepflanzen ist und im Bereich der Schutzzone der 20-KV-Freileitung nach Anweisung des Stromversorgungsunternehmens planterartig zu pflegen ist. Die Wuchshöhe darf ab Geländeoberkante maximal 3,50 m betragen.
- 8. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)**
- 8.1 Das Planungsgebiet ist gut einzugrünen. Als traufüberschneidendes Grün sind auf den Grundstücken pro 1.500 qm Fläche zwei Laubbäume (Hochstammqualität, Stammumfang 12/14 cm) ohne Standortbindung, z.B. zum Überstreifen der Stellplätze zu pflanzen.
- 8.2 Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze ist als Abgrenzung des Gewerbegebietes gegenüber der freien Landschaft auf den privaten Grundstücken ein mind. 3,50 m breiter dreireihiger Pflanzstreifen anzulegen, der mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.
- 8.3 Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze sind in einem Abstand von höchstens 5 m zu den Grundstücksgrenzen je Grundstück mind. 5 Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen.
- 8.4 Entlang des Mühlweges ist als Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber dem Aflort eine 5 m breite (siehe Pkt. 7.2.1) öffentliche Schutzpflanzung anzulegen, die mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten ist.
- 9. Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen**
- 9.1 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Wainobstbäume) und Beersträuchern zugelassen:
- Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind. 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
- Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche
Bäume 2.Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere
Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hirteneig, Schiele, Liguster, Wildrose, Soweis, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder

- Pflanzgröße:**
Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen:
- Hochstamm: Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
Halstier: 150 - 200 cm, 2 x verschult
Straucher: 80 - 125 cm, 2 x verschult
- 9.2 Die Massierung von fremdländisch wirkenden Immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsförmigkeit, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollten.
- 9.3 Die festgesetzte Grünordnung ist bei der Baueingabe durch die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans mit Pflanzschema für die Pflanzstreifen zu konkretisieren.
- 10. Verkehrsflächen**
- 10.1 Öffentliche Verkehrsflächen mit Vermauerung
- 10.2 Baumbeplanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort
Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung, z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Rotkastanie, 3 x verschult Stammumfang 16/18 cm;
- 10.3 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
- 10.4 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
- 11. Einfriedungen**
- 11.1 Die Höhe der Einfriedungen mit Ausnahme von technisch erforderlichen Böschungsstützmauern darf 2,00 m ab Oberkante Gehsteig nicht übersteigen. Mauersockel sollten vermieden werden, dürfen falls sie notwendig werden jedoch 0,80 m nicht übersteigen.
- 11.2 Als Baustoff für Mauern oder Mauersockel sollte bevorzugt heimischer Naturstein verwendet werden. Zugelassen ist auch verputztes Mauerwerk. Grelle leuchtende Farbtonstriche sind untersagt. Maschenrostzäune entlang der öffentlichen Straßenfronten sind nur als Ausnahme vorübergehend zugelassen, wenn sie dem Schutz einer gärtnerischen Hinterpflanzung dienen.
- 12. Zulässige Materialien für Gebäude**
- 12.1 Für freistehende Wohngebäude sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe zugelassen.
Für alle anderen Gebäude sind auch Wellplatten, Blech und ähnliche Deckungen zugelassen. Die zulässigen Eindeckungen sind rot oder rotbraun zu halten.
- 12.2 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbtonstriche sind untersagt.
- 13. Gebäudeeinstellungen**
- 13.1 Die O.K. der Kellerdecke der Gebäude darf das Gelände nicht mehr als 1,30 m übersteigen.
In hängigen Geländebereichen darf der hangabseitige Sockel nicht mehr als 0,60 m betragen.
- 14. Solaranlagen**
- 14.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
- 15. Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauGB**
- 15.1 Oberirdische Versorgungslinie bestehend
- 15.2 Anbaufreie Schutzzone mit Vermauerung entlang Versorgungslinien
- B) Hinweise**
1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude
- 6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
- 6.1 Schutz vor Grundwasser
Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellerschosse als wasserdichte Wanne auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Abfließen von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, wassergebundene Decks, Schotterrasen, etc., auszurichten.
Unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse unversauert, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
Dachflächenwasser ist in begrünten Mulden (mind. 1,5 cm Muldenvolumen pro 100 qm Dachfläche) oder in Schotterlagern (mind. 3,6 cm pro 100 qm Dachfläche) zurückzuhalten. Diese Anlagen sollen einen Überlauf zum Abwasserkanal erhalten.

6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.
Wenn das Oberflächenwasser mit ähnligen Stoffen in Berührung kommen kann (Washplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

6.4 Dränagen
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Angeschlossene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

7. Denkmalschutz

7.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodentatümmern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.

8. Bei Verwirklichung des öffentlichen Pflanzstreifens zur Beilegung vorgesehene Gebäude.

Gerolzhofen, 22.04.1994
Geändert und ergänzt: 15.07.1994
Ergänzt: 07.10.1994

Architektur- und Ingenieurbüro
E u g e n W e i m a n n
Julius-Echter-Str. 15
97447 Gerolzhofen

Für die Gemeinde:
Oberschwarzach, 17. Okt. 1994
GEMEINDE OBERSCHWARZACH

Bearbeitet:
Dipl.-Ing. Ingrid Kramer
Architekt
BY
129 054
129 054
129 054

KeB, 1. Bürgermeister
J443
KeB, 1. Bürgermeister

MARKTGEMEINDE OBERSCHWARZACH
GEMEINDETEIL OBERSCHWARZACH
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan für das Gewerbegebiet
'Schleifweg-Acker II'
M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom **14.08.1995** bis **18.08.1995** öffentlich ausgelegt.

Oberschwarzach, den **17. Okt. 1994**
J443
KeB, 1. Bürgermeister

Oberschwarzach, den **17. Okt. 1994**
J443
KeB, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 05.01.1995
I. **Strobel**
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **07.01.1995** ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsverwaltung Gerolzhofen 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 am **07.01.1995** Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Oberschwarzach, den **31. Jan. 1995**
J443
KeB, 1. Bürgermeister