



Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

- A. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Gewerbegebiet
  - offene Bauweise
  - Geschäftsfloßenzahl
  - Dachneig. (Ausnahmen f. Wohnhäuser u. Garagen n. 4.5 Festsatz. mögl.)
  - max. Traufhöhe
  - Öffentliche Verkehrsflächen (alt und neu)
  - Öffentlicher Geh- und Radweg
  - Übergrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  - Anbauzone gem. Art. 23 (1) BayStWG, Bauverbot für Hochbauten u. bauliche Anlagen jeder Art - ausgen. Einfriedungen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der bef. Fahrbahn (s. auch Festsetzungen in Ziffer 4.13)
  - Öffentliche Grünfläche
  - Verbindliche Ein- und Ausfahrt
  - Öffentliche Stellplätze
  - Vorgeschriebene Maße (Straßenbreiten, Abstände)
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Pflanzbindung für großkronige Laubbäume 1. Ordnung mit Standort- und Stückzahlvorgabe (vorzugsweise Esche, Winterlinde)
  - Pflanzbindung für großkronige Laubbäume ohne Standort-, jedoch mit Stückzahlvorgabe pro Grundstücksfläche (auf 2 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 3 Großbäume)
  - Pflanzbindung für standortgerechte Baum- und Strauchhecken mit Standort- und Stückzahlvorgabe, mind. 5-reihig (5 % Baum-/95 % Strauchanteil / Typ I Ziffer 6.2.2)
  - Pflanzbindung für standortgerechte Strauchhecken ohne Standort-, jedoch mit Stückzahlvorgabe, mind. 3-reihig (5 % Baum-/95 % Strauchanteil / Typ II Ziffer 6.2.2)
  - Pflanzbindung für standortgerechte Solitärsträucher mit eingeschränkter Standortvorgabe gemäß Ziffer 6.2.2
  - Grünflächenzahl gemäß Ziffer 6.3.1

**B. Hinweise**

- Baubestand Wohngebäude
- Baubestand Nebengebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Abwasserkanäle (mit Schichten), vorhanden
- Unterirdische Versorgungsleitungen, vorhanden:
  - FM = Fernwasserleitung
  - DPT = Telekom
- Regenrückhaltebecken mit Pumpwerk
- Offenen Wassergräben
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Trafostation
- Private Fläche außerhalb der Baugrenze
- Vorhandene Gebüszustände, die beeinträchtigt bzw. beseitigt werden können

**C. Verbindliche Textfestsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung
  - Das Gebiet ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
  - Ausnahmen nach § 8, Abs. (3) Nr. 1 sind allgemein zulässig. Die Anzahl der Wohnungen wird auf 2 je Betriebsgrundstück beschränkt. Rechtsgrundlage ist § 1, Abs. (6) Nr. 2 der BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung
  - Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:
  - Durch die Grünflächenzahl
  - Durch die Baumaßenzahl
  - Durch die max. Traufhöhe 8,00 m
  - Ausnahmen von der Festsetzung der max. Traufhöhe sind für besondere technische Einrichtungen (z. B. Silos) zulässig.
- Bauweise
  - Für das Gebiet wird gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
  - Ausnahmen von dieser Festsetzung sind möglich, wenn bei einer gemeinsamen Grenzbebauung eine einwandfreie architektonische Gestaltung gewährleistet ist und eine Traufhöhe von 4,00 m nicht überschritten wird. Für Gebäude mit Betriebswohnungen gilt diese Ausnahme nicht.

- Bauliche Gestaltung
    - Für Garagen sind Flach- und Satteldächer zulässig. Sie müssen die gleiche Dachneigung wie die anschließenden gewerblichen Bauten bzw. Wohnhäuser erhalten. Ausnahmeregelung s. Ziff. 4.5. Garagengruppen sind einheitlich zu gestalten. Dabei zueinander orientierte Garagen sind in der Dachform nach den Erstbauten zu richten haben. Die max. Bauteile an der Grundstücksgrenze darf bei Garagen 7,00 m nicht überschreiten. Ihre Anordnung an der Grundstücksgrenze wird ausdrücklich gestattet.
    - Garagen mit Türen zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen von dieser einen Abstand von mindestens 5,00 m haben. Die Vordächer darf nicht einpendeln werden.
    - Auf den Flächen außerhalb der Baugrenzen ist die Nutzung als Lagerfläche unzulässig. Eine Nutzung als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge ist in gelockelter Form (z. B. zwischen den jeweiligen Baumstärken) möglich.
    - Einfriedungen sind auf der straßenseitigen Baugrenze und als Abgrenzung zu den benachbarten Grundstücksflächen zulässig.
    - Ausnahmen von der maximalen Dachneigung sind bei Wohngebäuden und an diesen angebauten Garagen zulässig, wenn diese von Betriebsgebäude abgesetzt, errichtet werden. Dabei beträgt die Dachneigung 38 bis 50°. Die Eindeckung muß in naturrotten Ziegeln oder Betondeckenteilen ausgeführt werden. Dachgauben werden ab 38° Dachneigung zugelassen. Einzelbreiten dieser Gauben ≤ 1,50 m. Die Summe aller Gaubenbreiten darf 1/3 der Traufbreite nicht überschreiten. Sogenannte Heißecke, gemessen von UK Sparrn bis OK Rohdecke, dürfen nicht höher als 50 cm ausgeführt werden. Die Sohle solcher abgedeckter Wohnhäuser dürfen max. 50 cm über Straßenebene liegen. Zulässig sind bei Wohnhäusern höchstens zwei Vollgeschosse.
    - Die Außenfassaden der Gebäude sind mit gedecktem farbigen Anstrich zu versehen. Die Verwendung von weißer oder grelleuchtender Farbe ist untersagt. Dies gilt auch für gemauerte Einfriedungen.
    - Mit Ausnahme der reinen Flachdächer, darf für sonstige Dachneigungen nur rotbraunes Eindeckmaterial verwendet werden.
    - Wird bei den Einzelbauvorhaben im Bereich von Grundkörpers Grundwasser angeschlossen, so sind diese Bauwerke in wasserundurchlässigen Beton auszuführen. Kellergeschosse sind als Mauerwerk in MU-Beton bis mindestens 1,00 m über den angetroffenen GM-Stand herzustellen. Während der Bauphase darf das Grundwasser, nach vorheriger Genehmigung, nur über die beschriebenen Entwässerungsgräben abgeleitet werden, nicht aber über die AW-Kanalisation.
    - Regenwasser, das über Dachflächen bzw. aus unverpflanzten Hof- bzw. Gartenflächen abfließt, kann soweit Sanitär- und Kleinküchen-Untergrund anstehen verwickelt bzw. in Regenzisternen aufgefangen werden. Versiegelte Flächen und Fahrzeugabstellflächen sind von der Versickerung bzw. Rückhaltung in Zisternen auszunehmen. Bei beachtlicher Versickerung ist für die Einzelbauvorhaben eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
    - Wege, Zufahrten und Hofflächen innerhalb der Baugrundstücke sind voll- bzw. teilüberdeckt zu befestigen.
    - Insgesamt sind im Gewerbegebiet Geländeauffüllungen erforderlich um einen ausreichenden Schutz gegen ausuferndes Hochwasser der gebietbegrenzenden Gräben zu erreichen. Als Bezugshöhe sind die Mühlackerstraße und die bereits aufgefüllte Heurtrasse mit der Pl. Nr. 535 anzunehmen. Für diese Auffüllungen sind nur naturschonende, nichtbindige Bodenarten zu verwenden.
    - Merden innerhalb der Baugrundstücke angetroffen so sind diese zu erhalten bzw. um die Bauwerke zu verlegen und wieder mit den Abläufen zu verbinden.
    - Baugrundstücke entlang des staatsstraßenbegleitenden Radweges sind mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge über diesen Weg zur St. 2277 möglich sind.
    - Es wird festgesetzt, daß die Betriebsgebäude im nördlichen Planungsbereich so anzuordnen sind, daß sie schallabschirmend zum RA-Gebiet wirken.
  - Grünordnungsplanung
 

Der Grünordnungsplan (GÖP) ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Er setzt nach BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 25, die Behandlung der Grünflächen und verbindliche Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich fest und sieht nach Artikel 3 des BayNatSchG Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft vor.

    - Schutz des Bodens
 

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
    - Pflanzbindung
 

Die Pflanzenswahl für Baum- und Strauchpflanzungen hat aus der pflege- und artgerechten Artenzusammensetzung des STERNMIRREN-EICHEN-HAINBUCHWALDES zu erfolgen (= Gebüszartenliste Ziffer 7.). Die Pflanzung von fremdländisch wirkenden Immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z. B. Südlasche, Scheinpalme, Eibe und Lebensbäume ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß Ziffer 7. Verwendung finden. Daneben sind untergeordnet Ziergehölze gestattet.
    - Pflanzdichte und Qualität
 

Die im Einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Heckpflanzungen Typ I (Richtwerte je 100 m<sup>2</sup>):

      - 8 Heister (I. Ordnung), 2 x v. v. Höhe 150 - 200 cm
      - 92 leichte Sträucher, 1 x v. v. Höhe 70 - 90 cm

Heckpflanzungen Typ II (Richtwerte je 100 m<sup>2</sup>):

      - 5 Heister (II. Ordnung), 2 x v. v. Höhe 150 - 200 cm
      - 95 leichte Sträucher, 1 x v. v. Höhe 70 - 90 cm

Mindestgrößen für Großbaumpflanzungen:

      - Solitär, 3 x v. v. Höhe 125 - 150 cm
      - Mindestgrößen für Großbaumpflanzungen:
      - Hochstamm, 3 x v. v. Stammumfang (STU) 18 - 20 cm.
    - Pflanzbindung ohne Standortvorgabe
 

Richtwerte für Baumpflanzungen:

      - Je 2 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 3 Großbäume I. Ordnung anzupflanzen.

Zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes sind 2 - 3-reihige Hecken gemäß Ziffer 6.2.2 (Typ II) entlang der Grundstücksgrenzen zu pflanzen. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind anteilig ca. 50 % der Grenze mit landschaftlichen Hecken (Typ II) zu begrünen.
    - Pflanzbindung mit Standortvorgabe
 

Entlang des Bodens an der Nordgrenze des Planungsbereiches und entlang der Erschließungsstraße sind auf öffentlichen bzw. privaten Grundstücksflächen Baumbreihen aus Großbäumen I. Ordnung gemäß Ziffer 7. anzupflanzen. Die Baumartenzahl soll ca. 12 m betragen. Je Großbaum ist ein offener Wurzelraum von mind. 9 m<sup>2</sup> sicherzustellen.

Ortrand-/Gewerbegebietseingrünung:

Die Außengrenze des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung ist auf öffentlichen Grundstücksflächen abschnittsweise mit 5-reihigen Hecken gemäß Ziffer 6.2.2 (Typ I) zu bepflanzen.
    - Begrünungsmaßnahmen für Gebäudefassaden
 

An ungegliederten Gebäudefassaden mit einer Fläche über 100 m<sup>2</sup> sind vegetative Begrünungsmaßnahmen zu erbringen.

Den rankenden, klimenden oder windenden Pflanzen (gem. Ziffer 7.1.) ist sach- und fachgerechte Anpflanzung und Pflege zu gewährleisten. Je 3 Monate vor Inangriffnahme dieser Arbeiten ist der Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Zu optimal flächendeckenden Pflanzbegrünungen sind diesen Pflanzen Kletterhilfen bereitzustellen.
- Textliche Hinweise
  - Bodendenkmalfolge
 

Nach den gesetzlichen Bestimmungen - Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DschG) vom 25. Juni 1973 (GVB. 13/73) Art. 8 - müssen bei Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Würzburg, gemeldet werden. Der Fundort und die dort gefundenen Gegenstände sind unverändert zu belassen.
  - Schutzmaßnahmen für die mit Leitungsrechten belasteten Flächen
 

Die durchgeführten Arbeiten müssen im Auftragsbereich der Leitungsrechten ordnungsgemäß durchgeführt werden und müssen jederzeit zugänglich bleiben. Zusätzlich sind 4 Leerrohre über die gesamte Grundstücksfläche vorgesehen. Kostenträger ist der Veranlasser. Rücksprache mind. 3 Monate vor Inangriffnahme dieser Arbeiten mit dem Bezirksbüro, Zugunnenstraße 62, Carl-Zeiss-Str. 11, 97424 Schweinfurt, erforderlich. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß diese in mind. 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen angeordnet werden.
  - Pflanzenschema
 

Für 5-reihige (Typ I) bzw. 3-reihige (Typ II) Baum- und Strauchhecken, die in der Begrünung zum Bebauungsplan im Baum- und III enthaltenen Pflanzenschema sind zu beachten.

GEMEINDE RÖTHLEIN  
BEBAUUNGSPLAN  
"GEWERBEGEBIET  
MÜHLÄCKER II. ABSCHNITT"  
IM GEMEINDETEIL RÖTHLEIN, LKRS. SCHWEINFURT,  
MIT 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
FÜR DAS "GEWERBEGEBIET MÜHLÄCKER"  
UND INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG M=1:1000

<p>1. Aufstellungsbeschluss 16.11.93/25.06.1996 1a. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 26.11.93/26.06.96 Amtsbevollmächtigte: W. 4193 bzw. 29196</p>	<p>4. Bedenken und Anregungen Gemeinderatsbeschluss 1. Sitzung v. 14. u. 21.95 2. ... v. 14.9. u. 19.11.95 3. ... v. 14.9. u. 19.11.95 Sitzg. v. 19. u. 19.11.95.</p>
<p>2. Bürgerbeteiligung (Beschluss) 20.06. - 04.07.94 2a. Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung 11/11/1993 Nr. 22 u. 10.6.94</p>	<p>1. Röthlein, den 17. Dezember 1996 2. 3. 4. Engelbrecht, 1. Bürgermeister. 5.</p>
<p>3. Öffentliche Auslegung 1. vom 03.04.95 bis 03.02.95 2. vom 08.09.96 bis 04.11.96 3a. Veröffentlichung im Amtsbl. 1. Amtsbl. Nr. 41 u. 23.02.94 2. ... v. 11.04 u. 20.09.96</p>	<p>1. Röthlein, den 07. April 1997 2. ... 3. ... 4. ... 5. ...</p>

Das Landesamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 18.03.1997  
Landesamt:  
I. A. *Sch*  
Hahn, Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 04. April 1997 durch Veröffentlichung im "Amtsblatt" der Großgemeinde Röthlein ordentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedem Einsicht im Rathaus in Röthlein 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 (§ 12 Satz 4, BauGB).  
Röthlein, den 07. April 1997  
Gemeinde Röthlein  
Engelbrecht  
1. Bürgermeister

Aufgestellt: Januar 1994 / Planungsstand 07. März 1995 / 31. Okt. 1995  
Städtebauliche Planung: Dipl.-Ing. G. Grottel  
Dipl.-Ing. G. Grottel  
BAUTECHNISCHES BÜRO  
WEINGARTENSTR. 15  
TEL. 0971/63010, FAX 0971/4012  
97422 SCHWEINFURT