I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt gem. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)-

Erläuterung zur Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1. Art der baulichen Nutzung
2. Max. zulässige Geschossflächenzahl
3. Max. zulässige Grundflächenzahl
4. Max. zulässige Wandhöhe bei Flachdächern (FD), Ausnahme in Klammern
   Max. zulässige Wandhöhe bei Pultdächern (PD) oder Satteldächern (SD), Ausnahme in Klammern
5. Zulässige Dachformen
6. Max. zulässiges Emissionskontingent Tag / Nacht

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.3.1 GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO)

2.1 1,5 — Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

2.2 0,8 — Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.8 WH max — Maximal zulässige Wandhöhe von Gebäuden, bezogen auf die Höhe des geplanten Geländes, in Abhängigkeit der Dachform. In Klammern: Ausnahmsweise zulässige maximale Wandhöhe von Gebäuden.

3. Bauweise

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

3.4 — Baulinie

3.5 — Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr.11 und Absatz 6 BauGB)

6.1 — Straßenverkehrsflächen

6.3 — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg / Unterhaltszufahrt

6.7 — Mehrzweckstreifen (Parken, Grundstückszufahrten, Baumstandorte)

7. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Absatz 1 Nr.12,14 und Absatz 6 BauGB)

7.1 — Versorgungsfläche für Elektrizität. Geplanter Trafostandort.

9. Grünflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr.15 BauGB)

9.1 — Öffentliche Grünflächen

9.2 Private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Absatz 1 Nr.16 BauGB)

10.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.
Zweckbestimmung: Rückhaltebecken für Niederschlagswasser.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Absatz 1 Nr.20 BauGB)

13.2 Zu pflanzender Laubbaum, dargestellte Anzahl als Mindestzahl zwingend (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB). Mindestpflanzgrößen: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm. Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

Artenauswahl Großbäume:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gew. Esche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

(Fortsetzung 13.2)

Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB). Es ist ausschließlich autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m. Abstand der Reihen untereinander: 1,25 m. Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Bäume 2. Wuchsklasse: Heister 2x verpflanzt, Höhe 150-175 cm.

Öffentliche Grünflächen:
Nördlich der Erschließungsstraße ist von der Anbindung Frankenrieder Straße bis zur Parzelle 3 eine durchgehende 3-reihige Strauchpflanzung mit Arten der Liste 2 als Blendschutz anzulegen und zu erhalten. Durch die Artenauswahl und Dichte der Bepflanzung ist sicherzustellen, dass auch im Winter eine ausreichende Abschirmung erreicht wird.
Entlang der Ostseite (Gasthaus) sind auf mindestens 50 % der Länge, an der nordwestlichen und südlichen Gebietsgrenze auf der gesamten Länge 2-3reihige Strauchhecken mit Arten der Liste 2 und einem mindestens 15%-Anteil an Bäumen 2. Wuchsklasse der Liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Private Grünflächen:
Entlang der Ostseite ist auf mindestens 75 % der Länge eine 3reihige Strauchhecke mit Arten der Liste 2 und einem mindestens 15%-Anteil mit Bäumen 2. Wuchsklasse der Liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Liste 1: Artenauswahl Bäume 2. Wuchsklasse:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Liste 2 Artenauswahl Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambunus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

Zu pflanzender Obstbaum, (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB).
Pro 100 m² Grundstücksfläche ist innerhalb der verbreiterten Grünfläche im Südwesten ein Obstbaum-Hochstamm oder Obstbaum-Halbstamm zu pflanzen und zu erhalten.
Verwendung lokaler oder regionaler Sorten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Pflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammunfang 8-10-cm oder Halbstamm, Stammumfang ab 6 cm.

15. Sonstige Planzeichen

15.8 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

Anbauverbotszone Bundesstraße B 85 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz). In einem Abstand von 10,0 m, gemessen ab dem bituminösen Fahrbahnrand, ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

Eingeschränkte Anbauverbotszone B85. In einem Abstand von 10,0 bis 20,0 m, gemessen ab Fahrbahnrand, ist ausnahmsweise die Errichtung folgender baulicher Anlagen zulässig: Erschließungsstraßen, einschl. unterirdischer Anlagen der Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser, Strom, Telekom, Gas) Wendeanlage für Lastkraftwagen. Mehrzweckstreifen mit Stellplätzen und Straßenbeleuchtung.

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15.15 Abgrenzung von Teilbereichen unterschiedlicher Inkraftsetzung der Satzung

A

Teilbereich A:
Erschließungsstraßen, einschl. Mehrzweckstreifen, öffentlichem Grün sowie Parzellen 2 und 3.

	B	Teilbereich B: Parzelle 1, einschl. privatem Grün und öffentlichem Grün
15.16	6.0	Maßangaben, Mindestbreiten.
15.17	7.35 x 200	Sichtfeld gem. RAS mit Angabe der Schenkellängen; innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder ist die Sicht über 0,80 m ab OK Fahrbahn freizuhalten.
15.18		Entwässerungsmulde für Niederschlagswasser