

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

→ 5 → Breite in Meter (z.B. Straßenbreite)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO

BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren wird gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO für alle Bauvorhaben ausgeschlossen. Es ist ein Genehmigungs- verfahren durchzuführen.

DACHFORM, DACHNEIGUNG Als Dachformen sind das Satteldach, das Pultdach und das Flachdach zulässig. Dachneigung 0° - 15°, Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen, beispielsweise

Sheddach. Metalldeckungen, die das Dachwasser beispielsweise durch Korrosion belasten, sind nicht zugelassen. EINFRIEDUNGEN Einfriedungshöhe bis 2,00 m aus Maschendraht oder Gittermatten mit Stahlrohrpfosten.

GÄRTNERISCHE GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN Das Anlegen von Splitt-, Kies- und Schotterflächen abseits von zulässigen Wegen, Traufbereichen, Fahrspuren oder Stellplätzen sowie der Einbau von wasserundurch-

lässigen Folien oder Kunstrasen sind nicht zulässig. WERBEANLAGEN 1. An den Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) der Grundstücke sind die Sichtfelder (nach

Bild 120 RAST 06) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von Werbeanlagen freizu-2. Werbeanlagen sind nur an Ort und Stätte der Leistung zulässig.

> fassade unterzuordnen und auf die Gestaltung der Gebäudefassade abzustimmen. Die Verwendung der Farben von Firmenlogos ist für die Werbeanlagen zulässig. 4. Freistehende Werbeanlagen (Pylone) sind bis zu einer Höhe von 10,00 m zulässig. 1. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen 2. Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. der Traufe

3. Werbeanlagen sind in Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäude-

Fremdwerbung SOLARANLAGEN Für die Errichtung und den Betrieb von Solaranlagen gelten die gesetzlichen Vorgaben.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Nach § 9 Abs. 6 BauGB

Gasleitung VG 150 St DP 1 1980 Bayernwerk Netz GmbH

HINWEISE

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1

Gewerbegebiet - GE - tags 65 dB, nachts 55/50 dB. Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

Die "Schallimmissionsprognose Verkehr und Prüfung der Realisierbarkeit für den Betrieb Solar Fabrik" vom 31.10.2024 (Berichtsnummer Y0194.012.02.001) der Wölfel

SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ

Engineering GmbH + Co. KG ist zu beachten. OBERFLÄCHEN-, SCHICHT- UND HANGDRUCKWASSER Gegen Oberflächen-, Schicht- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben

Vorkehrungen zu treffen. Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten dürfen nicht der Kanalisation zufließen.

VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Sollte gesammeltes Niederschlagswasser gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) versickert werden, ist zu prüfen, ob es hierfür einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Im Bebauungsplangebiet steht derzeit eine gesicherte Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung, Zur Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge ist das DVGW-Arbeitsblatt 405 heranzuziehen. Wenn das Trinkwassernetz zur Deckung eines höheren Löschwasserbedarfs nicht aus-

reichend ist, sind alternativ zur Sicherstellung und Ergänzung der Löschwasserversorgung andere Löschwasserentnahmeeinrichtungen, wie z.B. Löschwasserbehälter, vom Objekteigentümer einzuplanen. Zudem sind die Möglichkeiten der Begrenzung der Gefahr der Brandausbreitung durch entsprechende Bauart (feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen) oder Begrenzung der Brandabschnitte auf 2.500 m² bei den konkreten Vorhaben zu prüfen.

Bei Baugrunduntersuchungen und Baugrubenaushub ist auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und bei auftretenden Hinweisen das Bergamt Nordbayern zu informieren. ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

STELLPLATZBEDARF Im Einzelnen gilt die Stellplatzsatzung des Markt Hösbach in der jeweils gültigen Fassung.

nach den im Plan angeführten Pflanzbeispielen zu bepflanzen.

DIN-VORSCHRIFTEN Die DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Rathaus des Markt Hösbach, Rathausstraße 3, 63768 Hösbach, Planungsamt / Hauptverwaltung zur Einsicht bereitgehalten.

Durch Erdbewegung entstehende Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen und

GEe Art der baulichen Nutzung

NUTZUNGSSCHABLONE UND FÜLLSCHEMA

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ

Grundflächenzahl GRZ 0,8 GFZ 2,4 Geschoßflächenzahl |WH 11,0 | FH 12,5 | A Wandhöhe Firsthöhe



BÖSCHUNGEN

Geplante Gebäude

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUF UND LANDSCHAFT

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind so anzulegen, dass die reinen Grünflächer mind. 20% des Baugrundstücks betragen. Sie sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten dienen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN Es ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, der auf Grundlage des Bebauungs-

und Grünordnungsplanes die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen darstellt und erläutert. Dieser ist beim Antrag auf Baugenehmigung bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) vorzulegen. Die Vorgaben aus dem Freiflächengestaltungsplan sind einzuhalten und umzusetzen. Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzungen kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kaution

Die Bodenversiegelung durch undurchlässige Deckschichten (Asphalt, Pflaster und Platten mit geringem Fugenanteil etc.) ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bei

gering beanspruchten Verkehrsflächen oder sonstigen nicht belasteten Flächen (Stellplätze ohne häufigen Fahrzeugwechsel) sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten versickerungsfähige Materialien (Abflussbeiwert ≤ 0,7) zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Auf den durchlässig befestigten Flächen ist die Wartung und Reinigung von Fahrzeugen aus Gründen des Grundwasserschutzes auszuschließen.

Verbotstatbestände aus dem Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden berücksichtigt durch folgende Maßnahmen:

> Maßnahmen zur Vermeidung 1. Vor Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen ist von einer biologisch ausgebildeten Person eine Kontrolle auf Brut-, Nist- oder Zufluchtsstätten von Vögeln (z.B. Hausrotschwanz, Mauersegler) und Fledermäusen durchzuführen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen, um ggf. Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigens von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten zu treffen. 2. Baumfällung/Gehölzrodung

Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung/Gehölzrodung nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, vorzusehen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

BODENVERSIEGELUNG

Im Plangebiet sind zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung einzusetzen. Zur Verwendung sollen nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind nur vollabgeschirmte Leuchten zu verwenden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus ist zu vermeiden

PFLANZGEBOTE UND BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN **UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Rasenflächen. Alle 10 m ist mindestens 1 Baum zu pflanzen, Baumgruppen bestehend aus wenigstens 3 Bäumen. Strauchbepflanzung auf mindestens 60% der Fläche des vorgesehenen Pflanzstreifens. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammen gepflanzt

Pflanzdichte: 1 St/m², endgültige Wuchshöhe 3 - 5 m, bei Sichtflächen 0,80 m. Pflanzware: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm. Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind, 100 - 150 cm.

Die Pflanzung darf entlang der Erschließungsstraßen durch Zufahrten von max. 10 m Breite unterbrochen werden, Stellplätze sind nicht zulässig.

Rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenze Dichte Strauchbepflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen Pflanzdichte: Alle 10 m mindestens 1 Baum, 1 Strauch bzw. Heister pro m². Pflanzware: Hochstämme, Laubbaum 2 - 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

formentose). Platane (Platanus acerfolia).

Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm. DACHBEGRÜNUNG Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Flächen, die für solare Energie und technische Anlagen genutzt werden.

FASSADEN- UND MAUERBEGRÜNUNG Großflächige Außenwände, die nur geringfügige Öffnungen aufweisen, sind auf min-

Heister 2 - 3 x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm.

destens 50% der Fläche mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Ausgenommen davon sind Flächen, die für solare Energie und technische Anlagen genutzt werden.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE GEHÖLZE

Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Purpurkastanie (Aesculus carnea), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica) Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus pedunculata), Traubeneiche (Quercus petraea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Silberlinde (Tilia

> Obstbäume in heimischen Streuobstsorten, ergänzt mit: Cydonia oblonga (Quitte), Malus sylvestris (Holz - Apfel), Pyrus pyraster (Holz - Birne).

Castanea sativa (Esskastanie), Juglans regia (Walnuss), Sorbus domestica (Speierling), Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu verwenden...

PFLANZBEISPIELE FÜR KLIMARESILIENTE BAUMARTEN: Baumarten vor dem Hintergrund des Klimawandels

> Purpur-Erle (Alnus x spaethii), Felsenbirne (Amelanchier arborea ,Robin Hill'), Baumhasel (Corylus colurna), Dreilappiger Apfel (Eriolobus trilobatus), Blumen-Esche (Fraxinus ornus), Gold-Gleditschie (Gleditsia triacanthos ,Sunburst'), Blasenbaum (Koelreuteria paniculata), Amberbaum (Liquidambar styraciflua ,Worplesdon'), Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia), Traubenkirsche (Prunus padus ,Schloss Tiefurt'), Mehlbeere (Sorbus aria ,Magnifica').

Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare), Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Mispel (Mespilus germanica), Kirschpflaume (Prunus cerasifera), Schlehdorn (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina), Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia), Apfelrose (Rosa rugosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Wasserschneeball (Viburnum opolus).

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN:

Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia `Engelmanii´), Kletterrosen, Spalierobst Apfel, Birne, Kirsche.

NADELGEHÖLZE Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 10% zu beschranken

Es sind 60 - 150 cm hohe Sträucher zu verwenden.

SICHERHEITS- UND GRENZABSTÄNDE BEI PFLANZUNGEN

Bei der Durchführung der Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) sowie der spezifischen Versorgungsträger zu beachten. Bei Pflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht, insbesondere die Grenzabstände nach Art. 47 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch zu beachten.

VOLLZUGSFRIST Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Gebrauchsabnahme der Gebäude und Nutzflächen herzustellen.

MARKT HÖSBACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEPARK FROHNRAD TEILBEREICH 2 BAYWA - AREAL

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

§ 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß

Grenze des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO

Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen

für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis § 20 BauNVO GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen)

Grundflächenzahl bis max. 0,8

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen)

Im GE_e-Gebiet Geschossflächenzahl bis max. 2,4

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Im GE_e-Gebiet

WANDHÖHEN Im GE_e-Gebiet Wandhöhe bis maximal 11,00 m über der geplanten Betriebs-, Hoffläche.

> Sofern ein geneigtes Dach ausgebildet wird, darf der First die festgesetzte Wandhöhe jeweils um maximal 1,50 m überschreiten. Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Betriebs-, Hoffläche, bzw. im Bereich des

Baubestandes von der bereits vorhandenen Geländeoberfläche, bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete haustechnische Aufbauten wie Aufzugsanlagen, Schornsteine, Lüftungsrohre, Lüftungszentrale und Verflüssiger usw. sowie Treppenhäuser.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

- offene Bauweise, jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtflächen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

VERSORGUNGSANLAGEN Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen Trafostation

GRÜNFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER UND ZUR VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON STARKREGENSCHÄDEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB NIEDERSCHLAGSWASSER

Bei Neubauten und Vergrößerung der abflusswirksamen Fläche ist das anfallende Niederschlagswasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern, sofern die vor Ort vorherrschenden Bodenverhältnisse dies zulassen und

> dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Grundstücksflächen (Dachflächen, Hofflächen,...) im modifizierten Mischsystem abzuleiten:

 Niederschlagswasser von Hofflächen ist an den Mischwasserkanal Daimlerstraße anzuschließen. Die Einleitmenge ist auf 100 Liter/sec pro Hektar Grundstücksfläche

(10 l/s pro 1.000 m²) begrenzt. Niederschlagswasser von Dachflächen ist an den Regenwasserkanal Daimlerstraße

anzuschließen. Die zulässige Einleitmenge darf max. 5 Liter/sec pro Anschlussnehmer (Grundstück) betragen. Größere Abflüsse sind jeweils zwischenzuspeichern.

STARKREGENVORSORGE BEI ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN

• Gebäude sind bis mindestens 25 cm über dem umgebenden Gelände bzw. der Fahrbahnoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass oberflächlich abfließendes Wasser

• Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. • Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume

sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. aktive Rückstausicherungen nach DIN EN 12056-4 (Hebeanlagen) oder unter bestimmten Voraussetzungen passive Rückstausicherungen nach DIN EN 13564 (Rückstauverschlüsse).

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

stucke festgesetzt

Für die mit "GFL" bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Anlieger der Grund-