

ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET „AM SPIELBERG“

(MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG)

M = 1 : 1.000

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 18.05.2004 die Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am *17.11.2004* ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).


Borst
1. Bürgermeister



21. FEB 2005
Datum

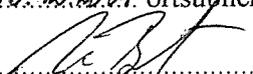
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am *09.09.2004* stattgefunden.


Borst
1. Bürgermeister



21. FEB 2005
Datum

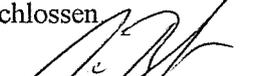
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom *04.12.2004* wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom *22.12.2004* bis *25.01.2005* öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am *13.12.2004* ortsüblich bekannt gemacht.


Borst
1. Bürgermeister



21. FEB 2005
Datum

4. Der Stadtrat hat die Bebauungsplanerweiterung (i.d.F. vom *04.12.2004*) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.


Borst
1. Bürgermeister



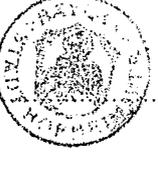
21. FEB 2005
Datum

5. Der Beschluss des Stadtrates wurde am *21.02.2005* gem. § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim/Ufr. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen ist gem. § 44 Abs. 3-5 BauGB sowie gem. § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.


Borst
1. Bürgermeister

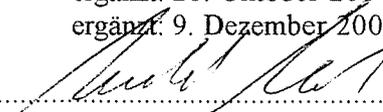


21. FEB 2005
Datum

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Werb
An den Schanzen 3, 97421 Schweinfurt
Tel.: 09721/23008; Fax: 09721/21907
Email: ing.buerowerb@t-online.de

Schweinfurt, den 12. August 2004
ergänzt: 26. Oktober 2004
ergänzt: 9. Dezember 2004


Unterschrift

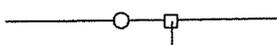
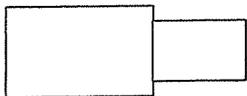
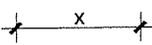
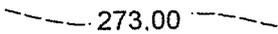
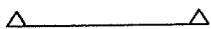
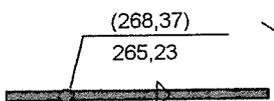
Präambel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, zuletzt geändert durch Art. 12 G, v. 23.7.2002 BGBl. I 2850).

Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1132), Art. 91 Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433; geändert 09.07.2003, GVBl. S. 419) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Der Bebauungsplan wurde am *27.01.2005* als Satzung beschlossen.

A) ZEICHENERKLÄRUNG

1.  Grundstücksgrenze
 Flurnummer
2.  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
 Masszahl
3.  Höhenschichtlinien
4.  Ortsdurchfahrtsgrenze
5.  Mischwasserkanal bestehend

B) FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULICHE ORDNUNG

1. GELTUNGSBEREICH; GEBIETSABGRENZUNGEN

- 1.1  GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- 1.2  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit BauNVO)

- 2.1  ALS GEWERBEGEBIET (mit Nutzungseinschränkung)
(gem. § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

- 2.1.1 Im Gewerbegebiet GEb_1 (östliche Teilgebietsfläche) sind nur Betriebe und Anlagen mit einer max. Emissionsobergrenze beim flächenbezogenen Schalleistungspegel (Planungsrichtpegel) von $L_{WA} = 66 \text{ dB(A)/m}^2$ am Tag und $L_{WA} = 55 \text{ dB(A)/m}^2$ in der Nacht zugelassen.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB mit BauNVO)

2.1  **ALS GEWERBE GEBIET (mit Nutzungseinschränkung)**
(gem. § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO) 6.9

2.1.1 Im Gewerbegebiet GEB₁ (östliche Teilgebietsfläche) sind nur Betriebe und Anlagen mit einer max. Emissionsobergrenze beim flächenbezogenen Schalleistungspegel (Planungsrichtpegel) von L_{WA} = 66 dB(A)/m² am Tag und L_{WA} = 55 dB(A)/m² in der Nacht zugelassen. 7.

2.1.2 Im Gewerbegebiet GEB₂ (westliche Teilgebietsfläche) sind nur Betriebe und Anlagen mit einer max. Emissionsobergrenze beim flächenbezogenen Schalleistungspegel (Planungsrichtpegel) von L_{WA} = 55 dB(A)/m² am Tag und L_{WA} = 55 dB(A)/m² in der Nacht zugelassen. 7.1

2.1.3 Im Gewerbegebiet GEB ist die Errichtung einer Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber/-leiter je gewerblichem Grundstück möglich (§ 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO). 8.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit BauNVO, Abschnitt 2) 8.2

3.1 Zulässig sind:
GRZ 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ 2,0 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

3.2 **NUTZUNGSSCHABLONE** 9.

Gebietsart	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Hausform	Bauweise
flächenbezogener Schalleistungspegel - Emissions-Obergrenzen -	
Tag xy dB(A)/m ²	Nacht xy dB(A)/m ²

10.

10.1

10.2

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, GEBÄUDEGESTALTUNG

4.1 **BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1.1 **O** Offene Bauweise mit max. Länge der Gebäude von 60 m (§ 22 Abs. 2 u 4 BauNVO) 11.

4.2 **PD/SD** Für gewerblich genutzte Gebäude ist eine Dachneigung von mind. 5 ° festgesetzt.
Dachform: Sattel- oder Pultdach zulässig. 11.1

4.3 Auf den Grundstücken im Gewerbegebiet darf eine Traufhöhe der Gebäude von H = 6,00 m nicht überschritten werden. 11.2.1

5. WENDEFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, STRASSEN- UND VERKEHRSFLÄCHEN 11.2.2

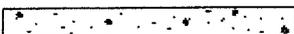
5.1 Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen zu erstellen. 11.3

- 5.2 Für Flächen mit Fahrverkehr und für Stellbereiche sind neben geräuscharmem Pflaster auch geschlossene Decken (Beton- oder Bitubeläge) zulässig.
- 5.3 Parkplätze sind grundsätzlich mit versickerungsfreundlichen Belägen zu versehen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster).
Entlang der Straßen werden Laubbäume zur Gestaltung der Straßenräume und Beschattung gepflanzt. Gleiches gilt für Parkplätze in Privatflächen.

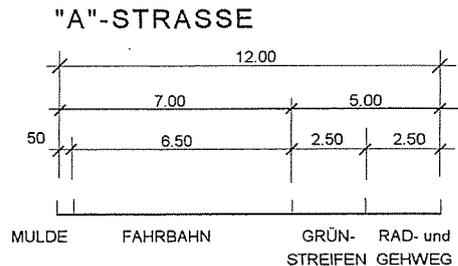
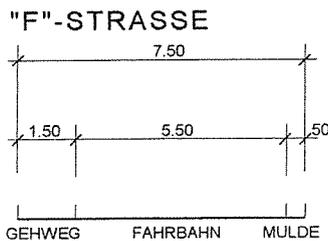
Fassung der
002 BGBl I

Bekannt-
machung vom
anzeichenverord-

6. VERKEHRSFLÄCHEN; FREIHALTEZONEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

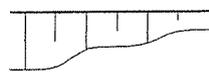
- 6.1 a)  öffentliche Straßen- und Gehwegflächen (neu)
- b)  öffentliche Straßenflächen (bestehend)
- c)  öffentliche Rad- und Gehwegflächen (bestehend)
- 6.2  öffentliche Wege (unbefestigt)

6.3 VORGESCHLAGENE STRASSENQUERSCHNITTE

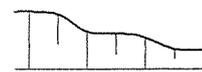


- 6.4  BAUMBEPFLANZUNG als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Anordnung der Bäume muss Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke berücksichtigen.

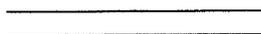
6.5 FLÄCHEN ZÜR SICHERUNG DES STRASSENKÖRPERS



AUFSCHÜTTUNG

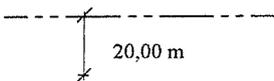


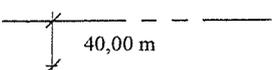
ABTRAG

- 6.6  STRASSEN- und WEGEBEGRENZUNG

- 6.7  SICHTFELDER gem. Art. 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

CHES DES

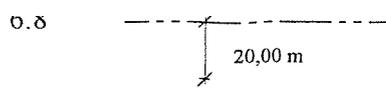
- 6.8  ANBAUFREIE SCHUTZZONEN mit Vermaßung, (gem. Art. 23 BayStrWG)
Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen, d.h. entlang der klassifizierten Straße St 2275 so mit tür- und torlosen Einfriedigungen zu versehen, dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind.

- 6.9  BAUBESCHRÄNKUNGSZONE mit Vermaßung, (gem. Art. 24 BayStrWG)

mit einer max.
el) von $L_{WA} =$

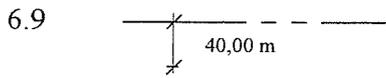
7. EINFRIEDIGUNGEN

mit einer max



ANBAUFREIE SCHUTZZONEN mit Vermaßung, (gem. Art. 23 BayStrWG)

Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen, d.h. entlang der klassifizierten Straße St 2275 so mit tür- und torlosen Einfriedigungen zu versehen, dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind.



BAUBESCHRÄNKUNGSZONE mit Vermaßung, (gem. Art. 24 BayStrWG)

7. EINFRIEDIGUNGEN

7.1 Die Höhe von Einfriedigungen im Gewerbegebiet (GE) darf 2,00 m ab Oberkante Gehsteig bzw. Terrain nicht übersteigen; es sind nur Zäune ohne Mauersockel zugelassen.

8. AUFFÜLLUNGEN, ABGRABUNGEN

8.1 Notwendige Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind zugelassen; erforderliche Stützmauern müssen jedoch einen Mindestabstand von 2,00 m zu Grundstücksgrenzen einhalten. Sie sind zu den Nachbargrenzen zu begrünen.

8.2 Zum Anlegen der Straßen ist teilweise der Bau von straßenbegleitenden Böschungen nötig, die in die Grundstücke ragen. Die Böschungen sind bis zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke vom Anlieger zu dulden.

Mit Fertigstellung der Grundstücksbefestigung können die (vorübergehenden) Böschungen dann wieder zurückgebaut werden.

9. FL.ST.Nr. 1733, 1739, 1740 und 1745

Die Grundstücke 1733 (Wirtschaftsweg), 1739, 1740 und 1745 (Wirtschaftsweg) sind derzeit behelfsmäßig an die Staatsstraße St 2275 angeschlossen.

Nach Fertigstellung der Erschließungsstraße "A" sind die Grundstücke 1733, 1739 und 1740 sowie der Weg 1745 über die Straße "A" zu erschließen und die provisorische Zufahrt zur St 2275 zu beiseitigen.

10. ZULÄSSIGE MATERIALIEN FÜR GEBÄUDE

10.1 Die Dacheindeckungen sind rot oder rotbraun zu halten.

10.2 Begrünte Dächer sind möglich.

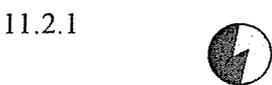
Nicht zulässig sind Eindeckungen ohne Beschichtung, aus Kupfer, Blei oder Zink (Regenwasser-richtlinie ATV-Merkblatt M 153 vom Februar 2000).

11. VERSORGUNGSANLAGEN

(gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 12 BauBG)



FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung

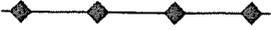
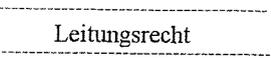


ELEKTRIZITÄT (Umformerstation), der genaue Standort kann erst festgelegt werden, wenn dem EVU die genauen Angaben über den Energiebedarf etc. vorliegen.

11.2.2 Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonenbereich von Elektroleitungen dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne.



GAS (außerhalb des Geltungsbereiches)

- | | | |
|------|---|--|
| 11.4 |  | OBERIRDISCHE FERNLEITUNGEN |
| 11.5 |  | UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN |
| 11.6 |  | Bestehende ABWASSERLEITUNG |
| 11.7 |  | MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE
(öffentliche Versorgung) (außerhalb des Geltungsbereiches) |

C) **HINWEISE ZUR BAULICHEN ORDNUNG**

1. **GRUNDWASSER, VERSICKERUNG, OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG, DRÄNAGEN**
 - 1.1 **SCHUTZ VOR GRUNDWASSER**

Wenn festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, sind die Kellerschoße als wasserdichte Wannen auszubilden. Infolge Grundwasserschwankungen ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1,0 m einzuhalten.
 - 1.2 Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig!
 - 1.3 **VERSICKERUNGSFÖRDERNDE MASSNAHMEN**

Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden.

Die Regen- und Oberflächenwasserableitung muß sich bei einer geplanten Versickerung vor Ort nach den Vorgaben des ATV Merkblattes M 153 und der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) (i.V. mit den "Techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser ins Grundwasser" (TRENGW)) richten. Die NWFreiV regelt auch die Genehmigungspflicht.

Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes ist jeweils vor Ort zu prüfen.
 - 1.4 **VERSCHMUTZTES OBERFLÄCHENWASSER**
 - 1.4.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass nur begrenzte Zulaufmengen (Regenwasser, Mischwasser) zum städt. Kanalnetz möglich sind. Hinsichtlich der möglichen Zuleitungsmengen sind die Vorgaben der Stadt zu beachten. Puffersysteme für die RW- bzw. MW-Abflüsse sind in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten (Untergrundverhältnisse, versiegelte Flächen etc.) zu konzipieren und anzulegen.
 - 1.4.2 Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
 - 1.5 **DRÄNAGEN**

Vorhandene Dränstränge (auch Hausdränagen) dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Dies gilt nicht für die Anschlussleitungen von (unterirdischen) Regenrückhalteeinrichtungen (z.B. Mulden-Rigolensysteme).

Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, sich von der Lage im Planungsgebiet verlaufender Dränagen zu unterrichten.

Die Vorflut event. vorhandener, noch benötigter privater Dränanlagen muß erhalten bleiben.
 - 1.6 **BAUGRUND**
 - 1.6.1 Zur Erkundung des Grundwasserstandes und Baugrundes werden den Bauwilligen vor Baubeginn Untergrundaufschlüsse (Schürfgruben) empfohlen.
2. **DENKMALSCHUTZ**

werden. Dies gilt nicht nur die Anschlusleitungen von (unterirdischen) Regen- und Abwasserleitungen

2.2

gen (z.B. Mulden-Rigolensysteme).
Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, sich von der Lage im Planungsgebiet verlaufender Dräna-

gen zu unterrichten.
Die Vorflut event. vorhandener, noch benötigter privater Dränanlagen muß erhalten bleiben.

2.3

1.6 BAUGRUND

1.6.1 Zur Erkundung des Grundwasserstandes und Baugrundes werden den Bauwilligen vor Baubeginn Untergrundaufschlüsse (Schürfgruben) empfohlen.

2.3.1

2. DENKMALSCHUTZ

2.1 Gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist jede Person, die Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.3.1.1

2.2 Sollte die Denkmalbehörde die Ausgrabungen fordern, sind diese vor Beginn der Bauarbeiten vom Bauherrn durchzuführen. Die Ausführung hat archäologisch sachgerecht im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD zu erfolgen.

2.3 Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.

2.4 Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

2.5 Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

3. SOLARFLÄCHEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Solaranlagen zulässig.

2.3.1.2

4. ELEKTROLEITUNGEN

2.3.1.3

4.1 Beabsichtigte Geländeniveauveränderungen sowie die vorübergehende Lagerung von Erdaushub innerhalb der Schutzzonenbereiche von Elektroleitungen des EVU bedürfen einer eingehenden Überprüfung hinsichtlich der erforderlichen Mindestabstände gemäß VDE 0210 und sind nur mit vorheriger Zustimmung der E.ON Bayern zulässig.

2.3.2

4.2 Beim Anlegen von Straßen oder Wegen im Leitungsausübungsbereich von Freileitungen ist das Merkblatt über die 'Bedingungen für den Neu- oder Umbau von öffentlichen Verkehrsflächen' zu beachten. Gleiches gilt für die 'Anweisung zum Schutz unterirdischer Kabelleitungen' der E.ON Bayern, Würzburg.

2.3.3

4.3 Erdarbeiten im Bereich von Kabelleitungen sind nur mit Einverständnis der E.ON Bayern möglich. Gleiches gilt für Abgrabungen, die die Maststandsicherheit oder sonstige Anlagen gefährden. Deshalb ist grundsätzlich ein Bereich von 5,0 m um den Mast von baulichen Maßnahmen freizuhalten. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

2.3.4

4.4 Bei Anpflanzungen innerhalb des Leitungsausübungsbereiches von Freileitungen dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften Verwendung finden. Es muss gewährleistet sein, dass ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leiterseilen beim größten anzunehmenden Durchhang in jedem Fall eingehalten wird.

D) HINWEISE ZUM IMMISSIONS- UND SCHALLSCHUTZ

1. Die Verträglichkeit zwischen dem Gewerbegebiet und der angrenzenden (d.h. vorhandenen) Bebauung wurde durch ein schalltechn. Gutachten des Ing.Büros Weimann, Baur-Consult untersucht. Dieses ist gesondert für die neuen Erweiterungsflächen aufgestellt worden.
Die daraus folgenden max. zulässigen Schalleistungspegel sind unter Pkt. „B“: „Festsetzungen für die bauliche Ordnung“ aufgeführt (siehe dort: Ziff. 2.1.1, Ziff. 2.1.2 und Ziff. 3.2).
Die Schalltechn. Untersuchung gilt als Anlage zum Bebauungsplan.
2. Die Einhaltung der Emissions-Obergrenzen ist vom Bauwerber in den Unterlagen für das Baugenehmigungs-/Genehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen.

E) GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

(gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

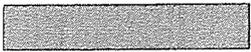
1.1 ERHALTUNGSGEBOT - Entfällt -

1.2 PFLANZGEBOT

- 1.2.1  Pflanzgebot für großkronige Laubbäume mit ungefähre Standortbindung (entl. der Erschließungsstraße) (öffentliches Grün), siehe auch E), Ziff. 2.3.4 a)

- 1.2.2  Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen, Bäume und Heckengruppen (öffentliches Grün).
Massierung: siehe auch Ziff. 2.3.4 b)

1.3 GRÜNFLÄCHEN

- 1.3.1  Öffentliche Grünflächen
gem. § 9 (1) 15 BauGB

- 1.4  Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen).

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

2.1 SCHUTZ DES BODENS

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwertung zu sichern (DIN 18915/3).

2.2 LAGERUNG OBERBODEN

Bei Lagerung von Oberboden über mehr als ein halbes Jahr ist dieser zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

2.3 PFLANZGEBOTE

2.3.1 PFLANZENAUSWAHL

Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation um sicherzustellen, dass die Gehölze an Boden, Klima und die Standortverhältnisse angepasst sind.
Die Auswahl der Pflanzungen hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des EICHEN-HAIN-BUCHENWALDES zu erfolgen.

2.2 LAGERUNG OBERBODEN

Bei Lagerung von Oberboden über mehr als ein halbes Jahr ist dieser zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

2.3 PFLANZGEBOTE

2.3.1 PFLANZENAUSWAHL

Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation um sicherzustellen, dass die Gehölze an Boden, Klima und die Standortverhältnisse angepasst sind.

Die Auswahl der Pflanzungen hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des EICHEN-HAIN-BUCHENWALDES zu erfolgen.

2.3.1.1 Gehölzpflanzungen

a) im Baugebiet:

Als Bepflanzung sind alle standortgerechten Laubgehölze des Eichen-/Hainbuchenwaldes, zusätzlich Obstbäume (Kern- und Steinobst, Walnussbäume) und Beerensträucher zugelassen.

Arten:

Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Spitzahorn, Esche

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Elsbeere, Vogelkirsche, Vogelbeere, Zitterpappel

Sträucher: Hasel, Zweigriffliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Hundsröse, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wasserschneeball, Rote Heckenkirsche

Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen festgesetzt:

Hochstamm: 3 x verschult; Stammumfang 14/16 cm

Heister: 2 x verschult; 150-200 cm hoch

Sträucher: 2 x verschult; 80-125 cm hoch

Zugelassen ist außerdem die Platane.

b) auf den Ausgleichsflächen:

siehe Grünordnungsplan: "Begründung" und Planbeilagen für die Fl.Nr. 198, Gmkg. Eichelsdorf, und die Fl.Nr. 195/1, Gmkg. Ostheim.

2.3.1.2 Obsthochstämme

Pflanzung von standortgerechten Lokalsorten (siehe: Grünordnungsplan: "Begründung").

2.3.1.3 Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thuja) oder anderen nicht heimischen Gehölzen ist nicht zulässig.

2.3.2 GEBOT FÜR PFLANZQUALITÄT

Die Qualitätsmerkmale für die Pflanzungen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen (DIN 18916)

2.3.3 PFLANZGEBOTE OHNE STANDORTBINDUNG

Richtwert für Baumpflanzungen:

Pro 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein Großbaum 1. Ordnung anzupflanzen.

2.3.4 PFLANZGEBOTE MIT UNGEFÄHRER STANDORTBESTIMMUNG

a) Verkehrsbegleitgrün (öffentliches Grün):

Entlang der Erschließungsstraße (A-Straße) sind einseitig großkronige Laubbäume (1. Ordnung) zu pflanzen (z.B. Platane, Esche, Spitzahorn: Stammumfang 16/18 cm).

Pro 10 Parkplatzstände ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

b) Ortsrandeingrünung (öffentliches Grün):

Gegen die freie Landschaft ist das Gewerbegebiet an der westl. bzw. südwestl. Begrenzung mit mindestens 3-reihigen Hecken und kleinkronigen Laubbäumen zu bepflanzen;

Grünstreifenbreite: $b = 5,00 \text{ m}$

- c) Zur inneren Durchgrünung sind entlang der Grundstücksgrenzen oder an anderer Stelle auf dem Baugrundstück mind. 2-reihige Hecken zu pflanzen.

2.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Den Antragsunterlagen für das Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ist vom Bauwerber ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Freiflächengestaltungspläne sind durch Fachleute zu erstellen und gelten als Grundlage der qualifizierten Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen bei den einzelnen Bauvorhaben.

2.5 VOLLZUGSFRIST

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahre nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

Die Ausgleichsflächen gem. Pkt. F) dieser Festsetzungen sind im 1. Jahr nach Erschließung des Baugebietes anzulegen.

3. HINWEIS ZUR GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Weitere Details der Grünordnungsplanung können aus der "Begründung zur Grünordnung" v. 15.10.2004 (Verfasser: TEAM 4, Nürnberg) entnommen werden.

F) **ERSATZ UND AUSGLEICH**

Für den in der „Begründung zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ ermittelten Ausgleichsbedarf sind Maßnahmen auf folgenden städt. Flächen durchzuführen:

- a) Fl.Nr. 1735 im Baugebiet
- b) Gemarkung Eichelsdorf, Fl.Nr. 198
- c) Gemarkung Ostheim, Fl.Nr. 195/1

Dem Eingriff in Natur und Landschaft auf den Fl.Nrn 1735, 1735/1 und 1732 / 1733 werden die dargestellten und festgesetzten Ausgleichsflächen im Baugebiet sowie die vorgenannten Ersatz- und Ausgleichsflächen mit insgesamt 13.600 m² zugeordnet (§ 21, Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG, in Verbindung mit § 1a, Abs. 3 Baugesetzbuch – BauGB).

Die im Eigentum der Stadt befindlichen Ersatz- und Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes sind im einzelnen in der Begründung der Grünordnungsplanung dargestellt und somit Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe E; Ziff. 3).

*Grünordnungsplan:
Dieter Kaus, Landschaftsarchitekt BDLA,
Team 4, Landschafts- und Ortsplanung,
Lange Zeile 8, 90419 Nürnberg*

STADT HOFHEIM
LANDKREIS HASSBERGE

**ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET**