

# GEMEINDE HEINRICHSTHAL

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

### BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## GEWERBEGEBIET

### 1. ERWEITERUNG

#### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

- Grenze des Geltungsbereiches.**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - GE** Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung.
  - GEA**
    - Gegliedertes Gewerbegebiet nach §§ 1+8 BauNVO. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Büro-, Geschäfts-, Verwaltungsgebäude und Ausstellungsräume. Ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
    - Planungsrichtpegel 60/45 dB(A).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRUNDFLÄCHENZAHL** Höchstwerte, maßgebend sind die Baugrenzen und die Grünordnung.
  - Bei 1 + 2 Vollgeschossen 0,8 GRZ
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL** Höchstwerte, maßgebend sind die Baugrenzen und die Grünordnung.
  - Bei 1 Vollgeschoß 1,0 GFZ
  - Bei 2 Vollgeschossen 1,6 GFZ
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
  - II** 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- WANDHÖHE**
  - talseits bis 7,0 m über Gelände.
  - Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen werden.
- DACHFORM**
  - Satteldach, Dachneigung 15°-40°, Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen. Bsp. Sheddach.
- FARBGESTALTUNG**
  1. Außenwände:
    - Gedackte Töne, kein weiß, grelle Töne bzw. signalrot sind zu vermeiden, (zu bevorzugen Ocker-Brauntöne). Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzuzeigen.
  2. Dachdeckung:
    - Nur Material in dunklen Tönen verwenden. (rot o. rotbraun, kein grau).
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** 1200 m<sup>2</sup>.
- ABSTANDSREGELUNG**
  - Nach Art. 6 + 7 BayBO.
  - O** Offene Bauweise.
- NEBENANLAGEN**
  - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
- AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN**
  - Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig.
- BÖSCHUNGEN**
  - Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.
- VERKEHRSFLÄCHE**
  - Straßenfläche
  - Geh- und Radwege, Wirtschaftswegen, beschränkt befahrbare Fläche.
  - 9 Breite der Straßen, Wege und Abstände.
  - Sichtflächen Nutzung nicht höher als 0,80 m über Straße.
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Baugrenze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - öffentliche Grünflächen
  - Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation
  - 20 kV-Hochspannungskabel, Sicherheitsabstand beiderseits 1,0 m.
  - Hochspannungsfreileitung 20 kV ÜWU mit beiderseits 20,0 m Leitungsausübungsbereich. Bauwerke im Leitungsausübungsbereich dürfen nur nach Zustimmung des Überlandwerkes errichtet werden, die detaillierten Baupläne sind dem ÜWU zur Prüfung vorzulegen. Bei einer Bepflanzung innerhalb des Leitungsausübungsbereich mit Bäumen, Büschen oder sonstigem Bewuchs muß gewährleistet sein, daß ein Mindestabstand von 2,5m zu den Leitersellen beim größten anzunehmenden Durchhang in jedem Fall eingehalten wird.

#### FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücke, d.h. wenigstens 20 % der Grundstücksfläche als gärtnerisch zu gestaltende Fläche festgesetzt. Die Breiten und Längen der Pflanzstreifen sind dem Plan zu entnehmen.
- EINFRIEDUNG UND TORE** Höhe bis 2,0 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten. Der Zaun ist von der Straßenbegrenzungslinie aus hinter die Pflanzung zu setzen.
- PARKPLÄTZE UND ZUFahrTEN** Entlang der Erschließungsstraße kann der Pflanzstreifen bis 40 % der Straßenfrontlänge der einzelnen Grundstücke als privater Parkplatz einschl. Zufahrt genutzt werden. Alle 10 m ist die Parkfläche mit einer mind. 2,5 m breiten Pflanzung mit Baum zu unterbrechen.
- ERHOLUNGSMÖGLICHKEITEN** Auf den Grundstücken sind Erholungsmöglichkeiten für die Beschäftigten zu schaffen, z.B. Sitzplätze und kleinere Liegeflächen.
- ● ● Alleartige Bepflanzung der Straße A. Pflanzabstand 12,0 m. Pflanzware: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm. Pflanzbeispiele: Sorbus aucuparia (Eberesche), Unterpflanzung mit Rosa spinosissima (Bibernellrose), Symphoricarpos chenaultii 'Hancock' (Schneebeere), Potentilla fruticosa 'Arbuscula' (Fingerstrauch) Salix repens 'argentea' (Rosmarinweide).
  - Baumgruppe mit Strauchpflanzung auf der öffentlichen Grünfläche am Beginn der Straße A. Pflanzdichte: 1 Strauch/m<sup>2</sup>, 3 Hochstämme. Pflanzware: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm.
  - Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Rasenflächen. Auf 100 m Länge mind. 15 Bäume, Baumgruppen bestehend aus wenigstens 3 Bäumen. Strauchpflanzung auf mind. 60 % der Fläche des vorgesehenen Pflanzstreifens. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden. Pflanzdichte 1 St./m<sup>2</sup>, endgültige Wuchshöhe 3-5 m, bei Sichtflächen 0,8 m. Pflanzware: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, 100 cm.
  - Dichte Strauchpflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen. Pflanzdichte: 10 Hochstämme auf 100 m Länge, 1 Strauch bzw. Heister/m<sup>2</sup>. Pflanzware: Hochstämme 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Heister 2-3 x verpflanzt, 150 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, 100 cm.
- Pflanzbeispiele für Bäume:** Quercus petraea (Traubeneiche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Winterlinde), Betula pendula (Birke), Fraxinus excelsior (Esche).
- Pflanzbeispiele für Sträucher:** Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), C. Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehdorn), Rosa canina (Heckenrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Scheeball).
- BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN** Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, daß die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.
- 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.
- Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Bestehende Wohngebäude
  - Bestehende Neben- oder Gewerbegebäude
  - 3336 Flurstücksnummer
  - 450 — Höhenlinie
- LAGEPLAN** Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt Bsp.: a) Geländeschnitt, b) vorhandener Gehölzbestand, c) Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, d) befestigte Flächen, e) Stellplätze.
- KAUTION** Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Kautions bis zur Abnahme für die Bepflanzung im privaten Grünstreifen durch den Naturschutz zu hinterlegen, deren Höhe von der Genehmigungsbehörde festgelegt wird.
- DENKMALSCHUTZ** Bei Erdarbeiten sind vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde möglich. Nach Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz besteht Anmeldepflicht.
- W** Wohngebiet  
**MD** Dorfgebiet
- SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER** Gegen das evtl. stellen- und zeitweise zu erwartende Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den einzelnen Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

Präambel  
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 98, Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Heinrichsthal den, 26. April 1997, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 23.09.1996 die Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Erweiterungsbeschluss wurde am 18.10.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Heinrichsthal den, 13. Okt. 1996, Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanerweiterung in der Fassung vom 12.09.1996 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.1996 bis einschließlich 29.11.1996 öffentlich ausgestellt.

Heinrichsthal den, 06. Dez. 1996, Bürgermeister

Die Gemeinde Heinrichsthal hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 17.04.1997 die Bebauungsplanerweiterung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 17.04.1997 als Satzung beschlossen.

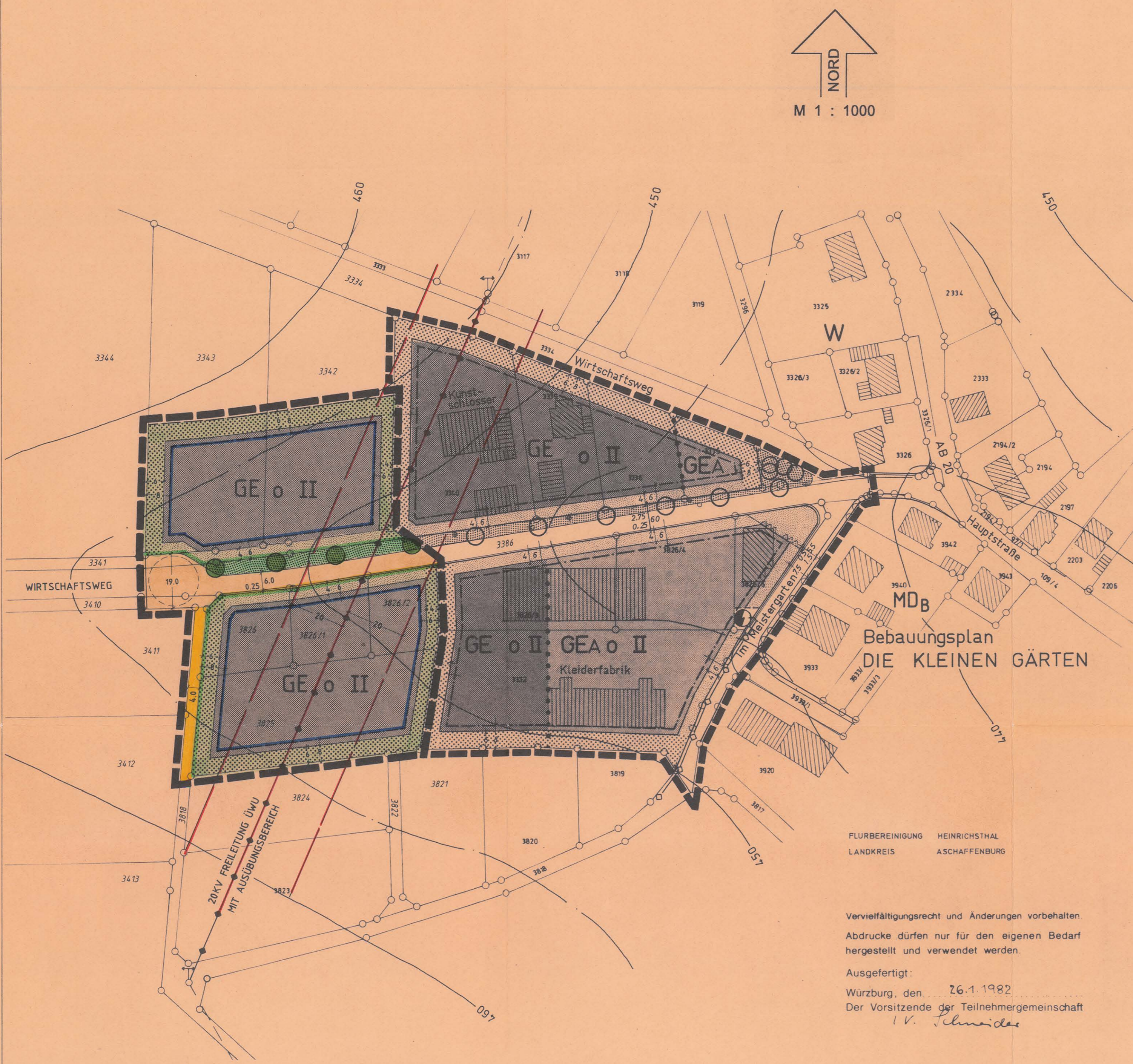
Heinrichsthal den, 26. April 1997, Bürgermeister

Anzeige  
Genehmigungsvermerk: AZ 50.1-610-Nr. 128  
Erweiterung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Aschaffenburg, den 24.07.97  
LANDRATSAMT  
i.A. [Signature]

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am 25. Juli 1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanerweiterung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Die Bebauungsplanerweiterung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Heinrichsthal den, 25. Juli 1997, Bürgermeister

Ausgearbeitet:  
Architekten  
Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schäffner  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Tel. 06021/424101 Fax 06021/450323  
[Signature]  
Aschaffenburg, 12.09.1996 / 17.04.1997



FLURBEREINIGUNG HEINRICHSTHAL  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

Vervielfältigungsrecht und Änderungen vorbehalten.  
Abdrucke dürfen nur für den eigenen Bedarf hergestellt und verwendet werden.

Ausgefertigt:  
Würzburg, den 26.1.1982  
Der Vorsitzende der Teilnehmergeinschaft  
[Signature]