



- Pflanzzeichen**
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl: 0,7
 - WH Wandhöhe: 7,5 m
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Feldweg, Fußweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - vorgeschlagene Grundstückseinfahrt
 - Verkehrsunfälle
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 - Pflanzbindung für großkronige Laubbäume 1. Ordnung mit Standort- und Stückzahlvorgabe
 - Pflanzbindung für großkronige Laubbäume ohne Standortvorgabe, jedoch mit Stückzahlvorgabe pro Grundstück (auf 2500 qm Grundstücksfläche mind. 2 Großbäume)
 - Pflanzbindung für standortgerechte Baum- und Strauchhecken mit Standort- und Stückzahlvorgabe, mind. 5-reihig (8 % Baum- / 92 % Strauchanteil)

- Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Stellplätze
 - Nutzungsabklone:
 - Baugebiet
 - Grundflächenzahl
 - max. Wandhöhe in m
 - Zone III B WSG Männerstadt der Stadt Bad Kissingen
 - Pflanzbindung für standortgerechte Strauchhecken ohne Standortvorgabe, jedoch mit Stückzahlvorgabe, mind. 3-reihig (5 % Baum- / 95 % Strauchanteil)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - GRZ Grundflächenzahl: 0,25
 - Elektrizität / Umformerstation
 - Wasser / Löschwasserzisterne
 - unterirdische Versorgungseitung
 - Trinkwasser
 - Schmutzwasser
 - Oberflächen- und Regenwasser
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- Textteil**
- Rechtgrundlagen**
- Die Marktgemeinde Maßbach erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. S. 2141) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1998 (GVBl. S. 434) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet an der St 2281 a".
- § 1 Art der baulichen Nutzung**
- Das als GE gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung**
- Für das Gewerbegebiet wird das Höchstmaß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude darf maximal 12,0 m, die Wandhöhe darf maximal 7,5 m, gemessen über der durchschnittlichen Geländeoberfläche, betragen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- § 3 Bauweise**
- Die Abstandsflächen nach Art. 8 BayBO sind einzuhalten.
- § 4 Baubeschränkungsabstand zur geplanten St 2281 a**
- Innerhalb des straßenrechtlichen Anbauverbots- und Baubeschränkungsabstandes von 40 m der Art. 23 (1) und Art. 24 (1) des Bayerischen Straßen- und Wegesetzes, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der geplanten Staatsstraße St 2281 a, dürfen bauliche Anlagen, ob baurechtlich genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei, nicht errichtet werden.
- § 5 Stellplätze**
- Private Stellplätze sind so anzuordnen, daß sie nur über das jeweilige Grundstück angefahren werden können.
- § 6 Dächer**
- Fachdächer sowie geneigte Dächer bis maximal 30° sind zulässig. Für ausnahmsweise zulässige Wohngebäude sind geneigte Dächer bis maximal 45° zulässig.
- § 7 Außenwände und Fassaden**
- Spiegelnde und reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung sind unzulässig. Mindestens 25 % der Gebäudefassaden sind zu begrünen.
- § 8 Einfriedungen**
- Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind Rechteckabgitter in den Farben grün oder grau. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit entsprechender Begrünung zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel auszubilden. Eine Bodenfreiheit von 10 cm ist zu gewährleisten.

- § 9 Aufschüttungen und Abgrabungen**
- Aufschüttungen sind bis zu einem Maß von maximal 1,50 m, Abgrabungen bis zu einem Maß von maximal 2,50 m zulässig.
- § 10 Grünordnung**
1. Grünflächenzahl, GÜZ
Die Grünflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche offenporig bzw. gärtnerisch gestaltet werden. Bei zwingender Unterschreitung der GÜZ können Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung flächenbezogen angerechnet werden.
2. Pflanzbindungen
Entlang der Erschließungsstraßen werden alleseitige Baumreihen aus großkronigen Laubbäumen 1. Ordnung angelegt. Je Baum wird ein Wurzelraum von 10 qm sichergestellt. Die Baumstandorte sind entlang der Straßenachse verschiebbar. (Pflanzliste siehe Begründung).
Gegen die freie Landschaft sowie zur St 2281 a wird das Gewerbegebiet mit einer freiwachsenden 5-reihigen Baum- und Strauchhecke abgegrenzt. (Pflanzliste und -schema siehe Begründung).
Zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes werden je 2500 qm Grundstücksfläche 2 großkronige Laubbäume 1. Ordnung gepflanzt, desweiteren werden 3-reihige Strauchhecken angelegt. (Pflanzliste und -schema siehe Begründung).
Die Pflanzbindung ist durch qualifizierte Freiflächengestaltungspläne nachzuweisen. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserfüllung vorzunehmen, ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und bei Ausfällen über 10 % durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- § 11 Flächenbefestigung**
- Verkehrs- und Umschlagflächen sind mit geschlossenen Oberflächen zu befestigen. Für die weitere Freiflächengestaltung wird der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Sofern keine Grundwassergefährdung besteht sind versickerungsfähige Beläge (Schotterrasen, wassergebundene Decks, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, etc.) zu verwenden. (weitere Hinweise siehe Begründung)
- Hinweise**
- Bodendenkmäler**
- Obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler entziehen sich der Kenntnis des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden müssen und gemäß Art. 8 Abs. 2 die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.
- WSG Wasserschutzgebiet**
- Die gekennzeichneten Grundstücke befinden sich im derzeit noch gültigen Wasserschutzgebiet Männerstadt der Stadt Bad Kissingen. Die derzeit gültige Wasserschutzgebietsverordnung der Regierung von Unterfranken vom 01.08.1976 (RABl. Nr. 12 Seite 208) zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung für die Stadt Bad Kissingen ist einzuhalten.
- Oberflächen- und Dachentwässerung**
- Oberflächen- und Dachflächenwasser ist in den dafür vorgesehenen Regenwasserkanal abzuführen.

- Markt Maßbach "Gewerbegebiet an der St 2281 a" in Poppenlauer**
- Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 01.08.2000 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 12.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2000 bis 30.11.2000 öffentlich ausgestellt.
- Markt Maßbach, den 15.12.2000
- (Siegel) Wagner (1. Bürgermeister)
- Der Markt Maßbach hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 12.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 12.12.2000 als Satzung beschlossen.
- Markt Maßbach, den 15.12.2000
- (Siegel) Wagner (1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbescheid ist am 30.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Maßbach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
- Markt Maßbach, den 02.01.2001
- (Siegel) Wagner (1. Bürgermeister)
- Mit der beschlossenen Satzung als Übernahmestimmung ausgefertigt.
- Markt Maßbach, den 02.01.2001
- (Siegel) Wagner (1. Bürgermeister)

Landkreis Bad Kissingen

Markt Maßbach "Gewerbegebiet an der St 2281 a" in Poppenlauer

architekten + ingenieure

IOI

telefon 09 783 / 48 11
telefax 09 783 / 48 08
e-briefe katarine@ioi.de
97711 poppenlauer

Poppenlauer, den 12.12.2000

M 1 : 2500

aufgestellt: 01.08.2000
geändert: 17.10.2000 / 12.12.2000

Architekt
Reinhard Seufert