



- A) Festsetzungen**
- 1. Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 2. Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.
 - 2.2 Nach § 1 Abs.6 i.V. mit § 8 Abs.3 Ziffer 1 BauNVO wird die Errichtung von höchstens zwei Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je gewerblichem Grundstück zugelassen.
 - 3. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO**
 - 3.1 Zulässig sind:
GRZ 0,8
GFZ 2,4
 - 4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Bauweise
 - 4.2.1 Zugelassen ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO.
 - 4.3 Für Zweckbauten ist eine Mindestdachneigung von 5° festgesetzt.
 - 4.4 Freistehende Wohngebäude sind als Erdgeschossige oder zweigeschossige Gebäude mit ausbaubarem Dachgeschoß mit Sattel- oder Krüppelwalmdach, Dachneigung 35-48° zugelassen. Die Dachform und Dachneigung ist auch für zugehörige Garagen verbindlich.
 - 4.5 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schlepplagen zugelassen.
 - 4.6 An eine gemeinsame Grenze aneinandergebaute Gebäude sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt.
 - 5. Wendeflächen, Stellplätze, Freihaltezonen**
 - 5.1 Auf den Baugrundstücken sind ausreichend bemessene Flächen zum Wenden von Fahrzeugen oder Umfahrungen und ausreichend Stellplätze für das zu erwartende Fahrzeugaufkommen herzustellen und zu unterhalten.
 - 5.2 Außerhalb der straßenrechtlichen OD-Grenzen dürfen gem. Art.23 (1) BayStrWG Hochbauten und baulichen Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfriedungen - längs der Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
 - 6. Mindestgröße der Baugrundstücke**
 - 6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 2000 m² festgesetzt.

- 7. Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)**
 - 7.1 Private Grünfläche nachstehender Zweckbestimmung
 - 7.1.1 Privater Pflanzstreifen
 - 7.2 Öffentliche Grünfläche nachstehender Zweckbestimmung
 - 7.2.1 Öffentlicher Pflanzstreifen als Schutzpflanzung der vorwiegend mit Sträuchern zu bepflanzen ist und im Bereich der Schutzzonen der 20-KV-Freileitung nach Anweisung des Stromversorgungsunternehmens pflanzertypisch zu pflegen ist.
- 8. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 BauGB)**
 - 8.1 Das Planungsgebiet ist gut einzugrünen. Als traufüberschneidendes Grün sind auf den Grundstücken pro 1.500 m² Fläche zwei Laubbäume (Hochstammqualität, Stammumfang 12/14 cm) ohne Standortbindung, z.B. zum Überstellen der Stellplätze zu pflanzen.
 - 8.2 Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Planungsgebietsgrenzen ist als Abgrenzung des Gewerbegebietes gegenüber der freien Landschaft auf den privaten Grundstücken ein mind. 3,50 m breiter dreireihiger Pflanzstreifen anzulegen, der mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten ist.
 - 8.3 Entlang der nördlichen Erschließungsstraße (Mühlweg) ist als Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber dem Altort eine 5 m breite (siehe Pkt.7.2.1) öffentliche Schutzpflanzung anzulegen, die mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten ist.
 - 8.4 Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laubgehölze (ausschließlich Trauerformen) zugelassen.
Für die Bepflanzung der Grundstücke werden folgende Gehölzarten empfohlen:
Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Bergahorn, Spitzahorn, Esche
Heister: Feldahorn, Eberesche, Birke, Hainbuche, Vogelkirsche
Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Kornelkirsche, Hartriegel, Liguster, Wildrosen, Schwarzer Holunder, Salweide
Pflanzengröße:
Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:
Hochstamm: Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
Heister: 150-200 cm, 2 x verschult
Sträucher: 80-125 cm, 2 x verschult
- 9. Verkehrsflächen**
 - 9.1 Öffentliche Verkehrsflächen mit Vermaßung
 - 9.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen mit etwaigem Standort. Die Anordnung der Bäume muß Zu- und Abfahrten der Baugrundstücke berücksichtigen.
Pflanzqualität: Baum 1.Ordnung, z.B. Winterlinde, Spitzahorn, oder RobKastanie, 3 x verschult, Stammumfang 16/18 cm;
 - 9.3 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

- 9.4. Straßen- und Wegbegrenzungslinie**
- 9.5. 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 gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung von Bewuchs gewährleistet ist.
- 10. Einfriedungen**
 - 10.1 Die Höhe der Einfriedungen mit Ausnahme von technisch erforderlichen Böschungsstützmauern darf 2,00 m ab Oberkante Gehsteig nicht übersteigen. Mauersockel sollten vermieden werden, dürfen falls sie notwendig werden jedoch 0,80 m nicht übersteigen.
 - 10.2 Als Baustoff für Mauern oder Mauersockel sollte bevorzugt heimischer Naturstein verwendet werden. Zugelassen ist auch verputztes Mauerwerk. Grelle leuchtende Farbenstriche sind untersagt. Maschendrahtzäune entlang der öffentlichen Straßenfronten sind nur als Ausnahme vorübergehend zugelassen, wenn sie dem Schutz einer gärtnerischen Hinterpflanzung dienen.
 - 10.3 Die Grundstücke sind außerhalb der klassifizierten Straßen (St 2272/ Kr St 48) mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen möglich sind.
- 11. Zulässige Materialien für Gebäude**
 - 11.1 Für freistehende Wohngebäude sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe zugelassen.
Für alle anderen Gebäude sind auch Wellblechbestimmungen, Blech und ähnliche Deckungen zugelassen. Die zulässigen Eindeckungen sind rot oder rotbraun zu halten.
Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbenstriche sind untersagt.
- 12. Gebäudeeinstellungen**
 - 12.1 Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bei durchwegs ebenem Gelände darf 1,30 m nicht übersteigen. In hängigen Geländebereichen darf der hangoberseitige Sockel nicht mehr als 0,60 m betragen.
- 13. Solaranlagen**
 - 13.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
- 14. Energieversorgung**

Hauptversorgungsleitungen (20-KV-Freileitung der UÜZ Lüsfield eG) mit Schutzzone mit Vermaßung
- 15. Schutzzonen**

Anbaufreie Schutzzonen ab Fahrbahnrand mit Vermaßung innerhalb der gem. Art. 23 (1) BayStrWG keine Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfriedungen - errichtet werden dürfen.
- 16. Weitere Festsetzungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F. vom 17.07.1987 treten außer Kraft.

- B) Hinweise**
- Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 584 Grundstücks- und Flurnummern
 - Vorhandene Wohngebäude
 - Vorhandene Nebengebäude
 - Ortsdurchfahrtsgrenze
 - Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
 - 7.1 Schutz vor Grundwasser
Soweit z.B. mittels Schürftuben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschoße als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Abfließen von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 - 7.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Inwieweit die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen möglich ist, ist im Einzelfall zusammen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu entscheiden. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
 - 7.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
 - 7.4 Dränagen
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, sich von der Lage im Planungsgebiet verlaufender Dränagen zu unterrichten.
 - Denkmalschutz
 - 8.1 Nach Art.8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.

Gerolzhofen, 11.10.1991
Geändert und ergänzt: 13.12.1991
BayStrWG geändert und ergänzt: 14.02.1992
Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str. 45
8723 Gerolzhofen

Bearbeitet:
Dipl.-Ing. Ingrid Kramer
129 054
DES ÖFFENTLICHEN BAURECHTS

Für die Gemeinde
Oberschwarzach, den 27. April 1992
MARKTGEMEINDE
J. K. S.
Keß, 1. Bürgermeister

MARKTGEMEINDE OBERSCHWARZACH

GEMEINDETEIL OBERSCHWARZACH

28. Juli 1992

LKR. SCHWEINFURT

1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Schleifweg-Äcker"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.01.1992 bis 03.02.1992 öffentlich ausgelegt.

Oberschwarzach, den 21. Feb. 1992
J. K. S.
Keß 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB am 18.02.1992 als Satzung beschlossen.

Oberschwarzach, den 21. Feb. 1992
J. K. S.
Keß 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften in Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 07.04.1992 KL
LANDRATSAMT SCHWEINFURT
L. A.
Minka, Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 24.04.1992 örtlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes mit Begründung zu jedem Diensttag in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes am 24.04.1992 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Oberschwarzach, den 27. April 1992
J. K. S.
Keß 1. Bürgermeister