LEGENDE UND FESTSETZUNGEN

A: Festsetzung durch Planzeichen

1. Arte der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

GE/b — eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 1 (5) BauNVO und § 8 BauNVO

Flächen für den Gemeinbedarf

2. Maß der baulichen Nutzung

GE	o
0,6	1,2
GOZ 0,2	FH: 15 TH: 9,0

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung | offene Bauweise
GRZ (Grundflächenzahl) | GFZ (Geschossflächenzahl)
Grundflächenzahl | FH: Firsthöhe in m, TH: Traufhöhe in m

GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß gemäß §19 BauNVO
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO
o offenen Bauweise
GUZ 0,2 Grünflächenzahl Grünanteil von 20% der Gesamtgrundstücksfläche als Mindestmaß
FH: 15 Firsthöhe in m als Höchstmaß gem. § 18 BauNVO
TH: 9,5 Traufhöhe in m als Höchstmaß gem. § 18 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Bestandsgebäude

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

4. Einrichtungen und Anlagen zu Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Kindergarten

Versorgungseinrichtung Telekommunikation

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, mit Straßenbegrenzungslinie

Multifunktionsstreifen mit Straßenbegleitgrün und öffentlichen Parkflächen
F+R: öffentlicher Fuß- und Radweg

Sichtfeld, freizuhalten von Bauten, Anpflanzungen und Ablagerungen bis in einer Höhe von 0,80 cm

Anbaufreizone gem. Art. 23 BayStrWG

6. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Vegetationsbestand, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln

Baumbestand Bäume

bestehende Hecken

bestehende Wiesen und Ruderalvegatation

7.2 Neuanlage von Baum- und Heckepflanzungen und Ansaaten, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten

Baumpflanzung mit etwaiger Standortbindung, gemäß Artenliste 1 der textl. Festsetzungen

Ostbaumpflanzungen mit etwaiger Standortbindung, gemäß Artenliste 3 der textl. Festsetzungen

Heckenpflanzung 3-reihig lt. Pflanzschema 1

Ansaat von Landschaftsrasen auf verbleibende private und öffentl. Grünflächen nach Pflanzung

8. Sonstiges

Räumlicher Geltungsbereich

324 — Grundstücksgrenzen mit Flur-Nummern

10,9 — Vermaßung in m

Böschungen

405 — Höhenlinien m üNN

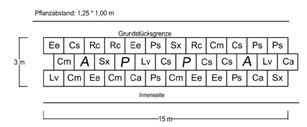
bestehence Bebauung

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Friedhof

Dorfgebiet

Anhang:
Pflanzschema 1 (für 3-reihige Hecke)



Artenzusammensetzung:

Sträucher - Pflanzgröße: leichter Strauch, 2-3 Triebe, 70-90

Cs	Cornus sanguinea	(Hartriegel)	5 Stück
Ca	Corylus avellana	(Haselnuß)	3 Stück
Cm	Crataegus monogyna	(Weißdorn)	5 Stück
Ee	Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	5 Stück
Lv	Ligustrum vulgare	(Liguster)	3 Stück
Ps	Prunus spinosa	(Schlehe)	5 Stück
Rc	Rosa canina	(Hundsrose)	3 Stück
Sx	Salix caprea	(Sal-Weide)	3 Stück

Heister - Pflanzgröße: Heister, 2x v., 150-200 cm

A	Acer campestre	(Feldahorn)	2 Stück
P	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)	2 Stück

Verfahrensvermerk:

1. Der Gemeinderat Wartmannsroth hat in der öffentlichen Sitzung vom 12. November 2015 die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet "Limpelbach" im Ortsteil Schwärzelbach beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.03.2016 im Amtsblatt der Gemeinde Wartmannsroth Nr. 3/2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die vorläufige Planfassung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Limpelbach" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die vorläufige Planfassung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Limpelbach" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Limpelbach" in der Fassung vom 25.02.2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2016 bis 08.05.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Limpelbach" in der Fassung vom 25.02.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2016 bis 08.05.2016 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Wartmannsroth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02. Juni 2016 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Limpelbach" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.02.2106, redaktionell geändert am 02.Juni 2016, als Satzung beschlossen.

Wartmannsroth, den .....

Siegel — Erster Bürgermeister Jürgen Karle

7. Ausgefertigt

Wartmannsroth, den .....

Siegel — Erster Bürgermeister Jürgen Karle

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 (3) BauGB).
Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Wartmannsroth während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, das über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§215 BauGB)

Wartmannsroth, den .....

Siegel — Erster Bürgermeister Jürgen Karle

B: Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Gewerbegebiet Limpelbach" im Ortsteil Schwärzelbach der Gemeinde Wartmannsroth gilt nur in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Bauliche Festsetzungen

1) Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO. Das Baugebiet wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Teilflächen werden zusätzlich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/b) und als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

   Im Gewerbegebiet sind nach § 8 (3) Nr.1, BauNVO Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig.

2) Zulässig für das eingeschränkte Gewerbegebiet sind nur Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt

3) Maß der baulichen Nutzung:

   Die max. Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,6 festgesetzt.

   Die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt.

   Eine max. zulässige Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. Hier wird eine Höhenbegrenzung durch eine max. Trauf- und Firsthöhe festgelegt. Das Höchstmaß der Firsthöhe beträgt max. 12,0 m, gemessen über dem natürlich gewachsenen Bestandsgelände und die Traufhöhe beträgt max. 9,0 m über dem natürlich gewachsenen Bestandsgelände im GE - Gebiet.

   Im GE/b Gebiet wird die max. Firsthöhe auf 9,0 m und die max. Traufhöhe auf 6,5 m über natürlich gewachsenem Gelände begrenzt.

4) Als Dachform sind Satteldächer; Pultdächer und Flachdächer zulässig.

   Bei Pult- und Satteldächern von gewerblichen Gebäuden beträgt die Dachneigung 10° - 30°. Bei Satteldächern auf den zulässigen Wohngebäuden ist eine Dachneigung zwischen 35° - 48° zulässig.

5) Einfriedungen sind max. 2,0 m hoch und ohne Sockel herzustellen.

6) Flächenbefestigung und Behandlung von Niederschlagswasser:

   Die Gemeinde Wartmannsroth besitzt eine Entwässerungssatzung die zu berücksichtigen ist.

   - Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Das darauf anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Befestigte Fahr- und Hofflächen mit Maschinen- und LKW-Verkehr sind fugendicht zu befestigen. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Die entsprechenden Vorschriften und Gesetze für evtl. austretende chem. Stoffe, Öle und Benzin sind einzuhalten und ggf. durch technisches Regelwerk sicherzustellen.
   - Der Multifunktionsstreifen ist mit Parkplätzen und Grünflächen zu gliedern. Die Entwässerung erfolgt über die angrenzende Erschließungsstraße.

Grünordnung § 9 (1) Nr. 20 und 25 und (1a) BauGB sowie § 11 BNatschG

7) Grünflächenzahl:

   Es wird eine Grünflächenzahl (GÜZ) von 0,2 festgesetzt. bezogen auf die gesamte Grundstücksgröße. Private festgesetzte Grünflächen sind hier mit einzurechnen. Dies entspricht einem Flächenanteil von 20%.

   Anbaufreie Zonen oder öffentliches Grün werden hierbei nicht angerechnet. Bei der festgesetzten Heckenpflanzung ist der gesetzliche Grenzabstand von mindestens 4,00 m zur landwirtschaftlichen Nutzfläche einzuhalten.

8) Erhalt des Gehölzbestandes und Ersatzmaßnahmen gem. § 15 BNatschG:

   Der Gehölzbestand ist zu erhalten, zu schützen und durch dauerhafte Pflege zu entwickeln. Ist ein Erhalt nicht möglich, ist zu prüfen, ob hier artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetze betroffen sind. Der Eingriff ist dann durch eine Ersatzpflanzung zu kompensieren. Diese Ersatzpflanzung kann durch eine Einzelfallprüfung auf kommunale Flächen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden. Entsprechende Flächen werden von der Gemeinde Wartmannsroth hierfür zur Verfügung gestellt. Die Kosten für die Anpflanzung gemäß der Artenlisten 3 (s.a. Pkt. 10) trägt der Bauherr.
   Die Beseitigung und die Ersatzpflanzung ist im Rahmen des Freiflächengestaltungslanes (s.a. Pkt. 13.) darzustellen.

9) Pflanzgebot, Pflanzbindung:

   Es sind mindestens die zeichnerisch und textlich festgesetzten Baum- und Heckenpflanzung durchzuführen. Es sind die unter Teil B: Pkt. 10 aufgeführten Artenlisten 1-3, Stückzahlen und Pflanzgrößen zu verwenden. Ebenfalls sind die verbleibenden Grünflächen mit Landschaftsrasen anzusäen. Die Anpflanzungen und Ansaaten sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

   9.1) Textlich festgesetze Pflanzungen auf privaten Grundstücken:
   Es sind je angefangene 750 m² überbaubare Grundstücksfläche 1 Stück Großbaum gemäß der Artenliste 2 (s. Teil B: Pkt. 10) auf privaten Grundstücken ohne festgesetzten Grünflächen zu pflanzen.
   Sollte aus baulichen Gründen eine Anpflanzung auf dem Baugrundstück nicht möglich sein, kann die Anpflanzung auch auf außerhalb des Geltungsbereiches liegenden kommunalen Flächen durchgeführt werden.
   Die Kosten hierfür trägt der Bauherr. Die Gemeinde Wartmannsroth stellt hierfür geeignete Flächen zur Verfügung.

   Möglicher Ersatz von zu pflanzenden Großbäumen auf Privatgrund durch
   a) Erhalt eines gesunden, wüchsigen Obstbaumes pro Großbaum. Der Nachweis ist im Freiflächengestaltungsplan (s.a. Pkt.:13.) zu erbringen.

   9.2) Private Grundstücke mit festgesetzten Grünflächen haben diese gemäß dem Pflanzschema 1 und den zeichnerischen Festsetzungen anzulegen. Weitere Pflanzgebote gibt es hier nicht.

10) Artenlisten zur Pflanzenauswahl

ARTENLISTE 1 (gem. Teil A: Pkt. 7.2) - heimische Bäume 1. Ordnung mit Standortbindung :

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	gemeine Esche
Tilia cordata „Greenspire"	-	Winter-Linde

Pflanzgröße: Hochstamm H, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20cm

ARTENLISTE 2 (gem. Teil A: Pkt. 7.2) - heimische Bäume 1. + 2. Ordnung ohne Standortbindung

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercurs petraea	-	Trauben-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Gehölze 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnuss
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Pflanzgröße: Hochstamm H, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20cm

ARTENLISTE 3 (gem. Teil A: Pkt. 7.2) - Obstbaumpflanzungen ohne Standortbindung

Apfel, Birne, Walnuss, Speierling, Süßkirsche, Zwetschge. Auswahl vorzugsweise von lokaltypischen Sorten.

Pflanzgröße: Hochstamm H, 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 8-10cm

11) Pflanzendichte und Pflanzqualitäten:

    Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulen DIN 18 916.

12) Ansaaten und sonstige Grünflächen:

    Die nach der Pflanzung verbleibenden öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und dauerhaft zu pflegen.
    Sonstige Grün- und Freiflächen im Rahmen der GÜZ sind gärtnerisch zu gestalten oder als Sukzessionsfläche der Natur zu überlassen.

13) Freiflächengestaltungsplan und Vollzugsfrist:

    a) Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen abzustimmen. In diesem ist der Gehölzbestand , Gehölzrodungen und Neuanpflanzungen entsprechend der vorliegenden Grünordung darzustellen.
    b) Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

14) Erhaltungsgebot:

    Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
    Bei Ausfällen von mehr als 10 % der in den Pflanzplänen festgelegten Pflanzen, sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

15) Die Heckenpflanzung ist gemäß dem Pflanzschema 1 durchzuführen:

C: Hinweise

Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- oder frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche Funde unverzüglich an die Außenstelle des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, Residenzplatz 2, 97070 Würzburg zu melden sind. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort. lt. Art. 8 (2) des Denkmalschutzgesetztes unverändert zu lassen.

D: Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung
2. Planzeichenverordnung (PlanZVO) i. d. F. vom 18.12.1990
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zuletzt gültigen Fassung
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zuletzt gültigen Fassung
5. Bundesnaturschutzgesetzt (BNatschG) in der zuletzt gültigen Fassung
6. Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der zuletzt gültigen Fassung

PROJEKT 268

BEBAUUNGSPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnungsplanung

"Gewerbegebiet Limpelbach"

GEMEINDE WARTMANNSROTH
GEMARKUNG: Schwärzelbach
Flur-Nr. 405/3, 550, 550/1-3, 552, 555, 556, 557, 558, 558/1, 559, 560, 561, 562, 562/1+2, 563, 563/1+2, 564,

Landkreis Bad Kissingen

BAUHERR

Gemeinde Wartmannsroth
Vertreten durch 1. Bgm. Jürgen Karle
Hauptstraße 15

97797 WARTMANNSROTH

PLANINHALT

1. Änderung und Neufassung
im vereinfachten Verfahren

MASSTAB	PLAN-NR.: 268-02	INDEX:
1 / 1.000	DATUM: 25.02.2016, red. geändert am 02. Juni 2016	
	PROJEKTLEITER: R. Knidlberger	GEZ.: si/pa

PLANUNG

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN STADTPLANER
Am Linsenberg 9
97797 Wartmannsroth
OT: Windheim

Tel: 09732 - 780002
Fax: 09732 - 780003
Email: buero@landundplan.de

ROBERT KNIDLBERGER
Freier Landschaftsarchitekt