

**MARKT GROSSOSTHEIM
ORTSTEIL RINGHEIM
LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
ALTE HÄGE
ÄNDERUNG 1**

Großostheim_058-001

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit dem gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

----- Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
Von dem im Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO.
Im GE - Gebiet bis 0,8 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
Im GE - Gebiet bis 2,4 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSS

IV 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 15,0 m über Straße. Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen werden. Satteldach, Dachneigung 15°-45° oder 0° - 3° bei Flachdach Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen, Bsp. Sheddach.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE 1.500 m²

WH 15 Wandhöhe bis 15,0 m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

b Besondere Bauweise offene Bauweise, jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
----- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Feuerlöschtisch

VERKEHRSLÄCHEN

Straßenfläche
Geh- und Wirtschaftswege
Verkehrsgrün
Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSFLÄCHEN

Flächen für Versorgungsanlagen - Umspannstation - Eine Verlegung der Station ist möglich. Der Standort richtet sich nach den Lastschwerpunkten.
20 KV-Kabel UDW Ausübungsbereich beidseits 1,0 m.

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen Die Benutzung für die Waldbewirtschaftung ist entlang des Waldes gestattet.
Private Grünflächen - Pflanzstreifen

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Schutzgebiet für Grundwasser Wasserschutzzone IIIB der Stadt Aschaffenburg. Die Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

SCHALLSCHUTZ 1. Innerhalb des Plangebietes gilt der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1 Gewerbegebiet GE: tags 65 dB, nachts 55 bzw. 50 dB Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Büroräumen und Wohnungen im Gewerbegebiet richtet sich nach den Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8, vom November 1989. Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB(A) würde dies dem Lärmpegelbereich 1 entsprechen.
2. Für das Gewerbegebiet werden folgende zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt:
LWA* (tags/nachts) = (63/48) dB(A)
LWA* (tags/nachts) = (60/45) dB(A)
Die Zuordnung der Flächen mit den obigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist aus dem Plan zu ersehen.
Der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Werte ist mit einem schalltechnischen Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Dabei sind alle lärmmitellierenden Anlagen und Vorgänge auf dem Betriebsgelände, einschließlich des Fahrverkehrs und Ladebetriebes, zu berücksichtigen. Es sind nur Betriebe zulässig, die die festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel einhalten können. Die resultierenden "immissionswirksamen Schalleistungen" basieren dabei auf einer Emissionshöhe von 2,0 über GOK.
Auf einen Nachweis kann nur verzichtet werden, wenn aus der Art des Betriebes bzw. der Beschreibung ersichtlich ist, daß der vom beantragten Betrieb ausgehende Lärm nicht relevant ist.

Die schalltechnische Untersuchung der "Beratende Ingenieure Wölfel" vom 02.07.1997 "Gutachter-Nr. Y182/04" ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

ZULÄSSIGER FLÄCHENBEZOGENER SCHALLEISTUNGSPEGEL (TAGS / NACHTS)
63/48 dB(A) GE - Gebiet
60/45 dB(A) GE - Gebiet

Abgrenzung unterschiedlicher flächenbezogener Schalleistungspegel.

ABWASSERBESEITIGUNG UND WASSERABFLUSS (§9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)
Das Niederschlagswasser ist wie folgt zu beseitigen:

1. Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser und zur Grünflächenbewässerung.
Das Überlaufwasser der Zisternen kann, mit entsprechender wasserrechtlicher Erlaubnis, punktuell in den Untergrund versickern oder in die Drainageleitungen eingeleitet werden.
2. Breitflächige Versickerung auf dem Grundstück.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN Die Baugrundstücke sind bis Straßenhöhe aufzufüllen. Ausnahmen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)

Wald Sicherheitsabstand mind. 24/30 m zwischen Wald und Bebauung von Bebauung freihalten. Feuerschutzabstand 100 m zwischen Wald und Bebauung Art. 17 BayWaldG sind zu beachten.

Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung bzw. Erschließung Untersuchungen auf mögliche Bodenkontamination durchgeführt werden müssen. (ehemalige Sprengtrichter).

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücks-teile, d.h. wenigstens 20 % der Grundstücksfläche als gärtnerisch zu gestal-tende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landrats-amt mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Planinhalt: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Park-, Stellplätze etc. Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungs-behörde eine Kautions verlangen. Die Breite der festgesetzten Pflanzstreifen beträgt entlang der Straßen, Wege und öffentlichen Grünflächen mind. 6 m, entlang der Grenze zu den benachbarten Baugrundstücken mindestens 4 m je Grundstück.

ZUFahrTEN, PARKPLätze UND STellPLätze

Zufahrten, Park- und Stellplätze sind auf den Pflanzstreifen zugelassen. Zum Nachbarn sowie alle 10 m sind diese durch Grüninseln zu gliedern. Entlang der Haupteinfahrtsstraße sind auf der Seite der Parkbuchten keine privaten Stellplätze zugelassen. Die Befestigung der Park-/Stellplätze ist mit wasserundurchlässigem Belag auszuführen, z.B.: Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Okosteine usw.

PRIVATE BEPFLANZUNG

20 % der Grundstücksfläche sind für Grünordnung und Grünstreifen vorzusehen.

EINFRIEDUNG

Höhe bis 2,0 m aus Maschendraht mit Stahrohrpfosten. Der Zaun ist inner- halb oder gebäudeflächtig zu führen.

FASSADENBEGRÜNUNG

Die Fassaden sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

DACHBEGRÜNUNG

Bei Flachdächern sollen 30 % der Fläche mit Dachbegrünung vorgesehen werden. Die Dachflächen sind mit 0,10 m Erdschicht zu bedecken und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Bepflanzung mit standortgerechten Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäu- men und Anlage von extensiven Wiesenflächen. Auf 100 m Länge mind. 10 Einzelbäume, Baumgruppen bestehen aus wenigstens 3 Bäumen. Strauch- pflanzung auf mind. 60 % der Flächen des vorgesehenen Pflanzstreifens. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammengesetzt werden. Die Bepflanzung ist mit den betroffenen Forstämtern unter Berücksichtigung der Waldnutzung abzustimmen.

ANPFLANZUNG VON STRASSENbÄUMEN

Zu verwenden sind hochstämmige heimische Laubbäume. Pflanzbeispiele: Acer platanoides (Spitzahorn) oder Quercus robur (Stielei- che). Die Baumscheiben sollen nach DIN 18915 mindestens eine offene Fläche von 6 m² haben und sind mit niedrigen Sträuchern bzw. Bodendeck- kern zu bepflanzen.

BAUMBEPFLANZUNG IM BEREICH UNTERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN

1. 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.
2. Gasversorgung Die Technische Mitteilung GW 125 "Baumbepflanzung im Bereich unterir- discher Versorgungsleitungen" ist zu beachten.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

BÄUME Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Esche (Fraxinus excelsior), Ulme (Ulmus carpinifolia), Salweide (Salix caprea).

STRÄUCHER

Hasel (Corylus avellana), Schneeball (Viburnum lantana), Schlehdorn (Prunus spinosa), Faul- baum (Rhamnus frangula), Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Pfaffen- hütchen (Euonymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

KLETTERPFLANZEN

Efeu (Hedera helix), Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Jelängerjeliaber (Lonicera caprifoli- um), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum aubertii), Hopfen (Humu- lus lupulus), (teilw. sind Rankengerüste notwendig).

NADELGEHÖLZE

Nadelgehölze sind - mit Ausnahme von Kiefern - nicht standortgerecht. Deshalb sollen lediglich Kiefer mit höchstens 5% Anteil an der Gesamtpflanzung verwendet werden.

HINWEISE

----- Bestehende Grundstücksgrenze
----- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
32569 Flurstücksnummern

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.

FARBGESTALTUNG AUSSENWÄNDE

Gedechte Töne, z.B.: Ocker-Brauntöne sind zu bevorzugen. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden. Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzulegen.

DACHDECKUNG

Kein oxydierendes Dachdeckungsmaterial verwenden.

Ausgearbeitet:
Architekten
Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schäffler
Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg
Tel. 06021/2401 Fax. 06021/450323
Aschaffenburg, 27.08.1998

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.08.1998 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.1998 bis einschließlich 28.01.1999 öffentlich ausgelegt.

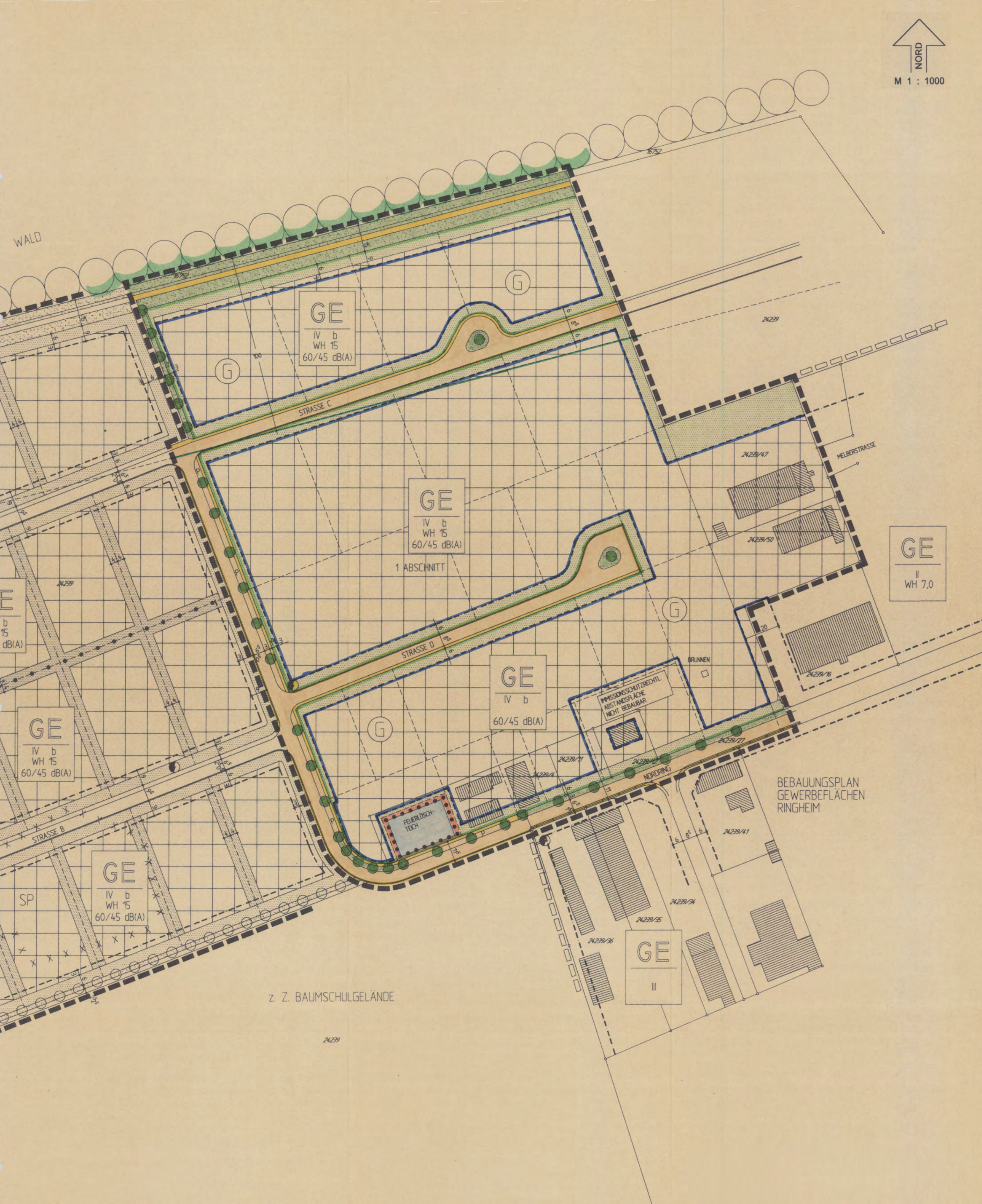
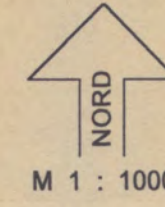
Markt Großostheim, den 03. Feb. 1999 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Großostheim hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 03.02.1999 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1998 als Satzung beschlossen.

Markt Großostheim, den 03. Feb. 1999 1. Bürgermeister

Die Genehmigung / Der Beschluß gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 11.02.99 orts- üblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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 Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Großostheim, den 03. Feb. 1999 1. Bürgermeister



z. Z. BAUMSCHULGELÄNDE

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEFLÄCHEN
RINGHEIM