



LEGENDE UND FESTSETZUNGEN

A: Festsetzung durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
4. Verkehrsflächen
5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7. Bestand Gehölze und Grünflächen
8. Sonstige Planzeichen

- 9. Hinweise und Nachrichten
bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
Bereits betrieblich genutzte Flächen
Vorschlag geplante Grundstücksgrenzen
Straßen und landwirtschaftliche Verkehrsflächen, asphaltiert
Stromversorgung, Erdkabel
kommunale Abwasserversorgung
Trinkwasserleitung
Gasversorgung
Trafostation
Dorfgebiet, außerhalb räumlicher Geltungsbereich
Allgemeines Wohngebiet, außerhalb räumlicher Geltungsbereich
Gewerbegebiet, außerhalb räumlicher Geltungsbereich
Naturdenkmal, außerhalb räumlicher Geltungsbereich
Höhenlinien, Bestand mit Angabe m üNN
Auszug Digitale Flurkarte mit Grenzen, Gebäude, Flurnummern
kartierte Biotopeflächen mit Biotopnummer
Fließgewässer mit Fließrichtung
Waldflächen / Kleingartennutzung

B: Textliche Festsetzungen

- 1.) Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1, Pkt. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
Das Baugewerbe wird als eingeschränktes Gewerbegebiet entsprechend § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die nicht erheblich belastend sind
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände, Tankstellen
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Gesamtmasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3, Punkt 1 BauNVO)
Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche Zwecke und für Zwecke religiöser Gemeinschaften
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
2.) Maß der baulichen Nutzung:
Für das Gewerbegebiet wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die maximale Geschossflächenzahl wird auf 2,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.
Im Gewerbegebiet wird keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, eine städtebaulich notwendige Festsetzung der Gebäudehöhe erfolgt über die maximale Wandhöhe (Giebelwand). Die Festsetzung gilt ab Oberkante der Gebäudeoberfläche.
3.) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Für das GE-Gebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:
Die Art der Bebauung wird entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
Bei den überbaubaren Grundstücksflächen wird folgendes festgesetzt:
Dachform: Flach-, Putz- und Satteldächer sind zulässig.
Dachneigung: Die maximale Dachneigung beträgt 10° für Putz- und Flachdächer. Für Satteldächer ist eine Dachneigung bis 45° zulässig.
Dachdeckung: Die Dachdeckung entsprechend den jeweiligen Brandschutzbestimmungen. Die Farbwahl der Eindeckung ist auf die Umgebung abzustimmen. Zulässig sind auch extensiv oder intensiv begrünte Flachdächer.
Abstandsflächen: Die Regelung in der BayBO in der jeweils gültigen Fassung ist für die Ermittlung der Abstandsflächen heranzuziehen.
Die Baugrenzen gelten für sämtliche baulichen Anlagen, ausgenommen die Zufahrten zu den öffentlichen Straßen.
4.) Verkehrsflächen, Nebenanlagen und Stellplätze
Die inneren Verkehrsflächen und Stellplätze sind in die Grundflächenzahl (GRZ) mit einzubeziehen. Nebenanlagen im GE-Gebiet gemäß § 14 Abs. 1 sind an nicht störender Stelle zulässig.
Jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur- und Landschaftsaushalt. Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 (Nebenanlagen die der Versorgung des Baugewerbes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen) sind ausnahmsweise zulässig.
5.) Werbeanlagen
Werbeanlagen, die zu einer Ablenkung der Verkehrsteilnehmer führen, dürfen nicht errichtet werden. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird hingewiesen.
6.) Einfriedigungen
Einfriedigungen im GE-Gebiet sind nur als sockellose Einfriedigungen zulässig.
7.) Bodenaufwülbungen
Die natürliche Geländeoberkante darf nur soweit verändert werden, wie dies im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und der Nutzung des Grundstückes zwingend erforderlich ist. Aufwülbungen über dem vorhandenen Gelände dürfen aus Gründen des Landschaftsbildes max. 1,00 m über vorhandenem Niveau errichtet werden, der Anschluss an die Nachbargrundstücke ist abel übergeplant zu erstellen.
8.) Freizuhalten Flächen § 9 Abs. 1, Pkt. 19 BauGB
Schutzbäume sind von Beseitigung freizuhalten, eine Befälligung darf nur mit Wuchshöhen von 0,80 m erfolgen, ausgenommen sind Hochstämme.
Freizuhalten sind Flächen nach Art. 23 BayStWVG.
Im weiteren sind die Flächen entlang der B 296 nach Artikel 23 BayStWVG als nicht-überbaubare Flächen durch Planzeichen hinreichend festgesetzt.
9.) Entwässerungstechnische Festsetzungen
Die Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt wird.
Eine Versickerung der gering bedachten Dachflächen muss auf dem Grundstück erfolgen. Die Regelungen des Merkblattes ATV M 153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser sind zu beachten.
Die Versickerung der stärker belasteten Flächen soll im Rahmen der ATV M 153 und A 138 ebenfalls nach technischen Möglichkeiten auf dem Baugrundstück erfolgen.
10.) Emissionskontingente
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen das Emissionskontingente L nach DIN 45691 tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) mit 60 dB (A) und nachts (22:00 - 06:00 Uhr) mit 45 dB (A) nicht überschreiten.
11.) Grünordnung § 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB
11.1.) Schutz des Bodens:
Der bestehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/2). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden gegen Erosion mit einer Zwischenbegrünung zu schützen.
11.2.) Erhaltung des bestehenden Vegetationsbestandes:
Die vorhandene Vegetation ist gemäß der Planzeichnung während und nach den Baumaßnahmen vom jeweiligen Nutzweil ordnungsgemäß zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (z.B. RAS LP-4).
Abgrubungen im Wurzelbereich erhaltenswerter Gehölze sind nur nach vorheriger Behandlung (Wurzelvorhang) zulässig.
11.3.) Pflanzbindung:
Die Pflanzenauswahl für die Baum- und Heckpflanzungen erfolgt aus der standortgerechten Artenzusammensetzung heimischer Bäume und Sträucher. Es sind die aufgeführten Artenlisten, Stückzahlen und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Bäume und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Artenliste 1 - heimische Laubbäume I. und II. Ordnung
Acer campestre - Feld-Ahorn / Acer platanoides - Spitz-Ahorn / Alnus glutinosa - Schwarz-Erle / Betula pendula - Birke / Carpinus betulus - Hainbuche / Fraxinus excelsior - Esche / Malus in Arten und Sorten - Apfel / Prunus avium - Wildkirsche / Pyrus in Arten und Sorten - Birne / Sorbus aucuparia - Eberesche / Tilia cordata - Winter-Linde.
Pflanzqualität: Hochstamm H 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang STU mind. 16-18 cm.
Artenliste 2 - heimische Baum- und Straucharten für die 5-reihigen Heckpflanzungen
Acer campestre - Feld-Ahorn / Carpinus betulus - Hainbuche / Prunus avium - Vogel-Kirsche / Cornus sanguinea - Hartweige / Corylus avellana - Hasel / Crataegus monogyna - Weißdorn / Ligustrum vulgare / Liguster / Lonicera xylosteum - Heckenkirsche / Rhamnus cathartica - Faulbaum / Rosa canina - Hunds-Rose / Sambucus nigra - Holunder / Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Je 100 m Pflanzfläche sind mind. 6 Heister anzupflanzen.
Pflanzqualität der Heister: Hei, 3xv, 150-200 Höhe.
Pflanzqualität der Sträucher: v, Str., mind. 3-5 Triebe, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzabstand in mehrreihigen Hecken 1 Stück pro 1,5 m².
Artenliste 3 - heimische Straucharten für 2-reihige Heckpflanzungen entlang des öffentl. Fuß- und Radweges
Cornus sanguinea - Hartweige / Corylus avellana - Hasel / Crataegus monogyna - Weißdorn / Ligustrum vulgare - Liguster / Lonicera xylosteum - Heckenkirsche / Rhamnus cathartica - Faulbaum / Rosa canina - Hunds-Rose / Sambucus nigra - Holunder / Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Pflanzqualität der Sträucher: v, Str., mind. 3-5 Triebe, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzabstand 1 Stück pro 1,5 m².
Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.
11.3.1.) Pflanzbindung mit Standortvorgabe (Kompensationsmaßnahmen)
An den durch Planzeichen bezeichneten Orten sind Baumpflanzungen mit Bäumen I. und II. Ordnung der Artenliste 1 vorzunehmen. Als Pflanzqualität sind hier Hochstämme, STU 16-18 cm vorgeschrieben. An den durch Planzeichen festgesetzten Flächen sind 5-reihige bzw. 2-reihige Hecken mit Baum- und Straucharten der Artenliste 2 bzw. 3 mit den entsprechenden Pflanzqualitäten anzupflanzen.
11.3.2.) Pflanzbindungen ohne Standortvorgabe
Je 300 m Grundstücksfläche der durch Hochbauten nicht in Anspruch genommenen überbaubaren Fläche ist ein Baum I. und II. Ordnung der Artenliste 1 zu pflanzen. STU 16-18 cm vorgeschrieben. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen darf ein mind. 3 m breiter Streifen weder als Lagerfläche noch als Stellplätze für Kraftfahrzeuge verwendet werden. Er ist als Grünfläche - Hecke mit Wiesensaat - anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gebäudefassaden und Einfriedigungen sollen zur Einbindung ins Landschaftsbild mit geeigneten Klettergehölzen (Lonicera, Clematis) begrünt werden. Entlang der Einfriedigungen soll alle 20 m ein geeignetes Klettergehölz (Parthenocissus, Hedera, Clematis) zur Eingrünung gepflanzt werden. Sonstige private Grün- und Freiflächen sind mit Rasen, bodendeckenden Sträuchern und Stauden gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pflanzungen innerhalb der Schutzzone der Stromleitungen sind nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen.
12.) Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1, Nr. 20 und § 1a BauGB
Entsprechend § 16 Abs. 2 des BNatSchG ist der in der Begründung ermittelte Eingriff auszugleichen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden folgende Kompensationsmaßnahmen K 1 - K 3 festgesetzt.
K 1 Anlage einer 5-reihigen, heimischen, standortgerechten Baum- und Strauchhecke laut Artenliste 2 mit entsprechenden Pflegemaßnahmen. Ansatz der Fläche mit Saatgutmischung RSM 8.1. Zur Kompensation des Eingriffes werden 3.228 m² festgesetzt.
K 2 Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen I. und II. Ordnung der Artenliste 1 auf extensivem Grünstreifen (RSM 8.1). Zur Kompensation des Eingriffes werden 945 m² festgesetzt.
K 3 Anlage von 2-reihigen, heimischen, standortgerechten Strauchhecken laut Artenliste 3 entlang des geplanten neuen Fuß- und Radweges mit entsprechenden Pflegemaßnahmen. Im südlichen Bereich der Fläche (zwischen Wendeschleife und den Grundstücken 3461 und 347 erfolgt die Anlage von 5-reihigen heimischen, standortgerechten Baum- und Strauchhecken entsprechend der Artenliste 2 mit entsprechenden Pflegemaßnahmen. Außerdem wird 1 standortheimischer Laubbaum I. Ordnung laut Artenliste 1 gepflanzt. Ansatz der Fläche mit Saatgutmischung RSM 8.1. Zur Kompensation des Eingriffes werden 2.139 m² festgesetzt.
Die Kompensationsmaßnahmen sind als Teil der Erschließung festgesetzt. Die Umsetzung für private Bauvorhaben ist mit einem qualifizierten Freiflächenplanungsbüro als Teil des Baugesuches nachzuweisen.

C: Hinweise

- 1. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende Vor- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde unverzüglich an die Außenstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Schloss Seefeld, 95117 Memmelsdorf zu melden sind. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort lt. Art. 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich zu belassen.
2. Bei bodendenkmalrechtlichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Erschließung der angrenzenden Flurstücke gewährleistet ist. Die Entstehung von wirtschaftlich nur eingeschränkt verwertbaren Restflächen ist zu vermeiden.
3. Bei Baumaßnahmen auftretende, nicht unerheblich altlastenrelevante Sachverhalte sind der Unteren Umweltbehörde am Landratsamt Kitzingen anzuzeigen und zu dokumentieren.
4. Die Kompensationsmaßnahmen sind auf dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökofachkataster einzutragen und unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit einem Lageplan dem bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof mitzuteilen.
5. Die Stellungnahme des Kreisbrandrates zum aktiven Brandschutz vom 21.5.2015 im Anhang 1 der Begründung ist zu beachten.

D: Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung
2. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990
3. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der zuletzt gültigen Fassung
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zuletzt gültigen Fassung
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zuletzt gültigen Fassung

Official approval forms for the planning process, including sections for 'Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes', 'Die vorgezogene Bürgerbeteiligung', 'Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange', 'Der Entwurf des Bebauungsplanes', 'Die erteilte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange', 'Der Bebauungsplan in der Fassung', 'Genehmigungsvermerk (§10 BauGB)', and 'Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan'.

Project information block containing 'PROJEKT 258.2', 'BAU VORHABEN', 'BAUHERR', 'PLANINHALT', 'BAULEITPLANUNG', 'BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG "Gewerbegebiet Rüdtenhausen Süd"', 'GEMEINDE RÜDENHAUSEN', 'MARKT RÜDENHAUSEN', and 'ENTWURF'.

Technical drawing information block including 'PLANUNG' with a color-coded legend for landscape elements, 'W A S S T A B' table with drawing details, and 'FREIGABE BAUHERR' section with contact information for Robert Knollreiser and Freerk Lanowsky/Schroth.