A. Festsetzungen

1. Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Festsetzung

2. Art der Nutzung

GEb — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	LEK tags	LEK nachts
GEb1	57 dB (A)	42 dB (A)
GEb2	60 dB (A)	47 dB (A)
GEb3	65 dB (A)	48 dB (A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5.

3. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

(16) — Geschoßflächenzahl

WHmax — Wandhöhe max. 10 m gemessen von vorh. Gelände bis OK Traufe (vorh. Gelände = bestehende Auffüllung)

SD/ FD/ PD — zulässige Dachformen (SD = Satteldach, FD = Flachdach, PD = Pultdach)

4. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

4.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit möglichen Abweichungen gem. Ziffer 4.2

4.2 Die Länge von Gebäuden darf 50 m überschreiten, wenn seitliche Grenzabstände eingehalten werden. Gebäude, die länger als 50 m sind, sind durch mindestens 50 cm tiefe Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern.

4.3 zulässige Dachformen: Satteldach, Flachdach, Pultdach

4.4 zulässige Dachneigung: 0-40°

5. Zulässige Ausführung der Gebäude

5.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Gründächer sind ebenfalls zugelassen.

5.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

6. Einfriedungen / Auffüllungen

6.1 Mauern sind als Einfriedungen nich zulässig.

6.2 Farbanstriche von Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

6.3 Geländeauffüllungen sind ausschließlich für Angleichungen an das bestehende Gelände zugelassen. Weitere Auffüllungen über den Bestand bzw. baugenehmigte Auffüllungen hinaus sind unzulässig. Bezugshöhen bilden die westlichen, südlichen und nördlichen genehmigten bzw. bestehenden Böschungsoberkanten.

7. Flächenbefestigung, versickerungsfördernde Maßnahmen

7.1 Bei der Anlage von Lagerplätzen, Stellplätzen und Einfahrten sind versickerungsgünstige Beläge (z.B. Pflastersteine mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu wählen, soweit wasserrechtliche Vorgaben dem nicht entgegenstehen. Der Versiegelungsgrad bei der Bebauung und Gestaltung der übrigen Freiflächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

8. Erschließung

öffentliche Verkehrsfläche

9. Festsetzungen für die Grünordnung

9.1 Private Grünflächen nach § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB

9.1.1 Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB mit Erhaltungs- und Pflanzpflichten, Zweckbestimmung Randeingrünung.

9.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB (hier: Ausgleichsflächen)

Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes "Gewerbegebiet Volkers" festgesetzt sind:

Die externe Ausgleichsfläche A 1 wird mit den festgesetzten Maßnahmen dem "Eingriffsbebauungsplan "Gewerbegebiet Volkers" gem. § 9 Abs. (1 a) BauGB zugeordnet.

A1 — Ausgleichsfläche A 1 - vgl. unten (Flurnummer 1814-1816, Gmkg. Bad Brückenau)

9.3 Pflanzpflichten auf privaten Flächen / Erhaltungsgebote / Vollzugsfristen

9.3.1 Private Grundstücke: großkroniger Laubbaum II./III. Ordnung, ohne Standortbindung, Bindung nach Stückzahl (mind. 1 Baum pro 1.000 m² Grundstücksfläche außerhalb der privaten Grünflächen) und Arten gemäß Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung, Mindestgröße: Laubbaum bzw. Obstbaum (H), 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10-12 cm

9.3.2 Private Grundstücke - Ostseite: großkroniger Laubbaum II./III. Ordnung, mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung, Mindestgröße: Laubbaum bzw. Obstbaum (H), 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang (STU) 10-12 cm

9.3.3 Private Hecken mit Festsetzung der Mindestpflanzzeilen (hier 3 bzw. 8) Arten lt. Auswahlliste Anlage 1 der Begründung der Grünordnung, Pflanzung von heimischen Sträuchern (vStr), 2 x verschult (2xv) (60-100) cm und Heistern (Hei), 3 x verpflanzt (3xv), (125-150 cm).

9.4 Erhaltungsgebote

9.4.1 Erhalt / Sicherung der vorhandenen Hecken (Biotop-Nr. 49-022 und 49-025 lt. Biotopkartierung Bayern)

9.5 Vollzugsfristen

9.5.1 Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft der Satzung auszuführen.

9.5.2 Sonstige Anpflanzungen
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der zuzuordnenden Gebäude und Anlagen zu vollziehen.
Die westlichen, südlichen und nördlichen Böschungen sind spätestens ein Jahr nach Rechtskraft der Satzung zu vollziehen.

9.5.3 Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind mit 100 v. H. den privaten Grundstücken zuzuordnen.

9.6 Pflanzpflichten

9.6.1 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.

9.6.2 Pflanzenauswahl und Wurzelraum
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum zur Verfügung zu stellen
Die Pflanzenauswahl für festgesetzte Pflanzungen erfolgt aus standortheimischen und eingebürgerten Gehölzarten gemäß der Auswahlliste der Anlage 1 der Begrünung zur Bebauungsplanung.

9.6.3 Versiegelung - Grünflächenanteil
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Vegetationsflächen müssen mind. 20% der Grundstücksfläche einnehmen.

B. Hinweise

private Erschließungsstraße

Entwässerungsgraben mit Ablauf

Vorh. Gebäude

Geplantes Gebäude

Bestehende und geplante Grundstücksgrenzen

aufzulösende Grundstücksgrenze

112 — Flurstücksnummern

Entwässerungsrohr Graben

Gehölzpflanzungen:
Es wird empfohlen, autochtone (aus Saatgut / Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

Dachbegrünung:
Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Zisternen:
Es wird empfohlen anfallendes Oberflächenwasser in Zisternen zurückhalten, als Brauchwasser zu nutzen bzw. zu versickern, soweit nach Verschmutzungsgrad und Untergrund geeignet.

Oberflächenwasser:
Nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet weden. Für Rückhaltung bzw. Versickerung ist auf den privaten Grundstücken Vorsorge zu treffen.

Wer Bodenaltertümer auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 und 9 Denkmalschutzgesetz).
Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG)

Das Gelände des gesamten westlichen Bereichs ist aufgefüllt.
Um eventuelle Schäden an zukünftigen Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen zu vermeiden, wird dringend empfohlen Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

Ausgleichsfläche A1

A Festsetzungen durch Planzeichen

"Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"

A1 — Ausgleichsmaßnahme

Maßnahmen:
- Sicherung, Pflege, Entwicklung vorhandener Waldsäume
- Ergänzung, Erweiterung des Waldsaumes
- Anlage / Entwicklung von Gras- und Krautsäumen
- Entwicklung einer mageren Wiese

Anlage und Entwicklung eines dem Wald vorgelagerten Waldmantels. Initiierung durch Pflanzung von 5-12 zeiligen landschaftlichen Gehölzgruppen aus Sträuchern. Weiterentwicklung durch natürliche Sukzession. Bindung nach Arten laut Auswahlliste (Anlage 1 der Begründung zur Grünordnung) und Qualität (mind. verpflanzte Sträucher, 60-100 cm)

Neupflanzung einer hochstämmigen (Wild-) Obstreihe

vorhandenen Obstbäume erhalten (Hinweis: z.T. abgängig)

Extensivierung einer vorhandenen Wiese

Grenze des Geltungsbereichs der Ausgleichsmaßnahme

B Festsetzungen durch Text

1. Die Ausgleichsfläche (Teilfläche Flur-Nr. 1814, 1815, 1816 - ca. 13.175 m²) wird mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken im Bebauungsplangebiet "Volkers" (Stadt Bad Brückenau, ST Volkers), auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.
2. Wiesenflächen sind zu mageren Glatthaferwiesen zu entwickeln. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Wiesen sind bis zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entnehmen. Alternativ wird eine extensive Beweidung zugelassen.
3. Vollzugsfrist:
Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung des Gewerbebietes "Volkers" zu vollenden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Bad Brückenau, den .....

.....
Thomas Ullmann, Erster Bürgermeister

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom23.09.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2009 bis 28.10.2009 beteiligt.

Bad Brückenau, den .....

.....
Thomas Ullmann, Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2009. bis28.10.2009 öffentlich ausgelegt.

Bad Brückenau, den .....

.....
Thomas Ullmann, Erster Bürgermeister

Die Stadt Bad Brückenau hat mit Beschluss des Stadtrats vom10.11.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.11.2009 als Satzung beschlossen.

Bad Brückenau, den .....

.....
Thomas Ullmann, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bad Brückenau, den .....

.....
Thomas Ullmann, Erster Bürgermeister

BAUHERR
Stadt Bad Brückenau
Stadtteil Volkers
Landkreis Bad Kissingen

PROJEKT
BEBAUUNGSPLAN " Gewerbegebiet Volkers"
mit integrierter Grünordnung

Bebauungsplan

MASSZSTAB	PLANSTAND
1:1.000	Entwurf
BV-NR. / BLATT-NR.	GEZ. / DATUM
2428/2	MB / Wt 23.09.2009 10.11.2009

BEBAUUNGSPLANUNG

Architekturbüro Stefan Richter
Hartstrasse 6
97769 Bad Brückenau
Tel.: 09741 / 9129-0
Fax.: 09741 / 9129-19

GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Engenthal 42, 97725 Elfershausen
Tel. 09704/602180 Fax 09704/7275
info@dietzpartner.de
www.dietzpartner.de