



NORD
M 1: 1000

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAUG werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile, d.h. wenigstens 20 % der Grundstücksfläche als gärtnerisch zu gestaltende Fläche festgesetzt. Die Breiten und Längen der Pflanzstreifen sind dem Plan zu entnehmen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
Bei Bauvorhaben ist mit den Bauantragsunterlagen der Baugenehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Planinhalt: Bsp.: Geländeschnitt, vorhandener Gehölzbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Park-Stellplätze ... Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.
Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen verändert sich die Lage der Pflanzstreifen entsprechend.

EINFRIEDUNG UND TORE
Höhe bis 2,0 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten. Der Zaun ist von der Straßenbegrenzungslinie aus hinter die Pflanzung zu setzen.

PARKPLATZE UND ZUFahrTEN
Entlang der Erschließungsstraße kann der Pflanzstreifen bis 30 % der Straßenfrontlänge der einzelnen Grundstücke als privater Parkplatz einschl. Zufahrt genutzt werden. Alle 10 m ist die Parkfläche mit einer mind. 2,5 m breiten Pflanzung mit Baum zu unterbrechen.

ERHOLUNGSMÖGLICHKEITEN
Auf den Grundstücken sind Erholungsmöglichkeiten für die Beschäftigten zu schaffen, z.B. Sitzplätze und kleinere Liegeflächen.

GRÜNORDNUNG
Baumreihe auf privater Grünfläche.
Pflanzware Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Pflanzbeispiele siehe unten.
Baumreihe am Industriegebiet.
Entlang der Erschließungsstraßen ist eine Baumreihe zu pflanzen. Der Pflanzabstand wird mit 15 m auch innerhalb der Parkplätze festgesetzt. Zu verwenden sind hochstämmige Laubbäume, Stammumfang mind. 16 cm. Pflanzbeispiele siehe unten.

Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Rasenflächen. Auf 100 m Länge mind. 15 Bäume, Baumgruppen bestehend aus wenigstens 3 Bäumen. Strauchpflanzung auf mind. 60 % der Fläche des vorgesehenen Pflanzstreifens. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden, Pflanzdichte 1 St./m², endgültige Wuchshöhe 3-5 m, bei Sichtflächen 0,8 m. Pflanzware: Hochstämme 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, 100 cm.

Dichte Strauchpflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen. Pflanzdichte: 10 Hochstämme auf 100 m Länge, 1 Strauch bzw. Heister/m². Pflanzware: Hochstämme 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Heister 2-3 x verpflanzt, 150 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, 100 cm.

Die vorhandenen Obstbäume sind möglichst zu erhalten. Kleintier- und Vogelschutzgehölz. Dichte Baum- und Strauchpflanzung mit heimischen Arten (siehe Pflanzbeispiele).

PFLANZBEISPIELE FÜR BÄUME
Quercus robur(Stieleiche), Acer campestre(Feldahorn), Carpinus betulus(Hainbuche), Sorbus aucuparia(Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata(Winterlinde), Betula pendula (Birke), Fraxinus excelsior(Esche), Acer platanoides(Spitzahorn).

PFLANZBEISPIELE FÜR STRÄUCHER
Cornus sanguinea(Hartriegel), Corylus avellana(Hasel), Crataegus monogyna(Weißdorn), Euonymus europaeus(Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum(Heckenkirsche), Prunus spinosa(Schlehdorn), Rosa canina (Heckenrose), Rubus fruticosus(Brombeere), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana(Schneeball).

HOCHSPANNUNGSLEITUNG
Die endgültige Wuchshöhe der Pflanzung muß innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung 3,0 m unter der Leitungshöhe bleiben.

HINWEISE
Bestehende Grundstücksgrenzen
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Bestehende Wohngebäude
Bestehende Neben- oder Gewerbegebäude
Flurstücksnummer (alt)/Flurstücksnummer (neu)
Höhenlinie
53/46 dB(A)
Äquivalenter Dauerschallpegel.

KAUTION
Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Kautions für die Bepflanzung zu hinterlegen, deren Höhe von der Genehmigungsbehörde festgelegt wird.

SCHICHTEN- UND HANDDRUCKWASSER
Bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen gegen Schichten- und Handdruckwasser zu treffen.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT
Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Gewerbegebiet tags 65 dB, nachts 60/55 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbebetrieb, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

Ausgearbeitet:
Architekt: Dipl.-Ing. W. Schäffner
Wilhelmstraße 59
Aschaffenburg
Telefon 06021-44101
Aschaffenburg, 06.08.1991
13.07.1992

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.08.1991 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 02.09.1991 bis einschließlich 02.10.1991 öffentlich ausgeteilt.

Die Gemeinde Faulbach hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 28.07.1992 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BBAUG in der Fassung vom 13.07.1992 als Satzung beschlossen.

Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung wurde am 04. SEP. 1992 gem. § 12 BBAUG ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich.

Faulbach, 04. SEP. 1992

Faulbach, 31.07.1992
Hieser
1. Bürgermeister

GEMEINDE FAULBACH LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEBEBIET ZWISCHEN TRIEBWEG UND HAAGWEG ÄNDERUNG 4

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Grenze des Geltungsbereiches
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GI Industriegebiet nach § 9 BauNVO. Die Lärmemissionen in dem ausgewiesenen GI-Gebiet müssen derart eingeschränkt werden, daß die zulässigen Planungsrichtpegel nach DIN 18005 Blatt 1 für die sich anschließenden MI- und WA-Gebiete nicht überschritten werden. Schalltechnische Orientierungswerte tags 70 dB(A), nachts 60/55 dB(A).
GE Gewerbegebiet nach § 8 der BauNutzungsverordnung.
GEA Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, gegliedert gemäß § 1 Abs.4 und § 5 BauNVO. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Büro-, Geschäfts-, Verwaltungsgebäude und Ausstellungsveranstaltungen. Ausnahmeweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Schalltechnische Orientierungswerte tags 60 dB(A), nachts 50/45 dB(A).
MI Mischgebiet nach § 6 der BauNutzungsverordnung. Schalltechnische Orientierungswerte tags 60 dB(A), nachts 50/45 dB(A).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL Höchstwerte, maßgebend sind die Baugrenzen und die Grünordnungsrichtlinien für GI-, GE- und GEA-Gebiete.
Für GI- Gebiete Bei 1 - 3 Vollgeschoss 0,8 GRZ
Für MI- Gebiete Bei 1 + 2 Vollgeschossen 0,4 GRZ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL Höchstwerte, maßgebend sind die Baugrenzen und die Grünordnungsrichtlinien für GE- und GEA-Gebiete.
Für MI- Gebiete Bei 1 Vollgeschoß 1,0 GFZ
Bei 2 Vollgeschossen 1,6 GFZ
Für MI- Gebiete Bei 1 Vollgeschoß 0,5 GFZ
Bei 2 Vollgeschossen 0,8 GFZ

BAUMASSENZAHL
Für GI- Gebiete Bei 1 - 3 Vollgeschossen bis 8,0 BMZ
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze.
III 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

WANDHÖHE
WH 7,0 Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände.
WH 10,0 Wandhöhe bis 10 m über Gelände.
Technische bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmeweise höher zugelassen werden.

DACHFORM Satteldach, Dachneigung 5°-30°, Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen. Bsp. Sheddach.
FARBGESTALTUNG
1. Außenwände: Gedeckte Töne, kein weiß, grelle Töne bzw. signalrot sind zu vermeiden, (zu bevorzugten Ocker-Brauntönen). Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzulegen.
2. Dachdeckung: Nur Material in dunklen Tönen verwenden.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE 1200 m².
ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 + 7 BayBO.
BAUWEISE
O Offene Bauweise.
b Besondere Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
NEBENANLAGEN Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmeweise bis 0,8 m Höhe zulässig.
BÜSCHUNGEN Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.

Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche, Festsetzungen siehe Grünordnungsplan
Straßenfläche
P Geh- und Radwege, Wirtschaftswege, beschränkt befahrbare Fläche, und Parkplätze.
Breite der Straßen, Wege und Abstände.
Sichtflächen, innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m Straßenniveau nicht überschreiten.

Straßenbegrenzungslinie
Baugrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation.
20 kV-Hochspannungsleitung, Sicherheitsabstand beiderseits 10,0 m und 6,0 m. Unterbauung nur mit Einverständnis des Überlandwerkes Ufr.
20 kV-Hochspannungskabel, Sicherheitsabstand beiderseits 1,0 m.
Flutgraben
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SCHALLSCHUTZ ZUM BESTEHENDEN WOHNBEBIET
Vor der Ansiedlung oder Erweiterung nicht erheblich belästigender Betriebe ist - bezogen auf das gesamte Bauvorhaben - durch Berechnung gemäß VDI - Richtlinie 2571 "Schallschutzstrahlung von Industrie- und sonstiger einschlägiger Berechnungsverfahren der schalltechnische Nachweis zu führen, daß Anlagen-, Transport- und Ladevorgänge auf dem Betriebsgrundstück des Gewerbebetriebes unter Berücksichtigung von Geräuschkontingenten benachbarter ansässiger bzw. künftig ansässiger Betriebe in ihrer Summenwirkung die Orientierungswerte benachbarter Baugebiete zu Tag- und Nachtzeit nicht überschreiten.
Die Möglichkeiten Betriebsgeräusche über Abschirmung durch Schallschutzwände, -wälle und/oder Baukörperstellung soweit wie möglich zu mindern sind auszusuchen.
Der schalltechnische Nachweis ist über eine nach § 26 BImSchG bekanntgegebene Gutachterstelle zu erbringen.

Faulbach, 31.07.1992
Hieser
1. Bürgermeister

Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung wurde am 04. SEP. 1992 gem. § 12 BBAUG ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich.

Faulbach, 04. SEP. 1992

Faulbach, 31.07.1992
Hieser
1. Bürgermeister

Faulbach, 04. SEP. 1992

Faulbach, 31.07.1992
Hieser
1. Bürgermeister

Faulbach, 04. SEP. 1992