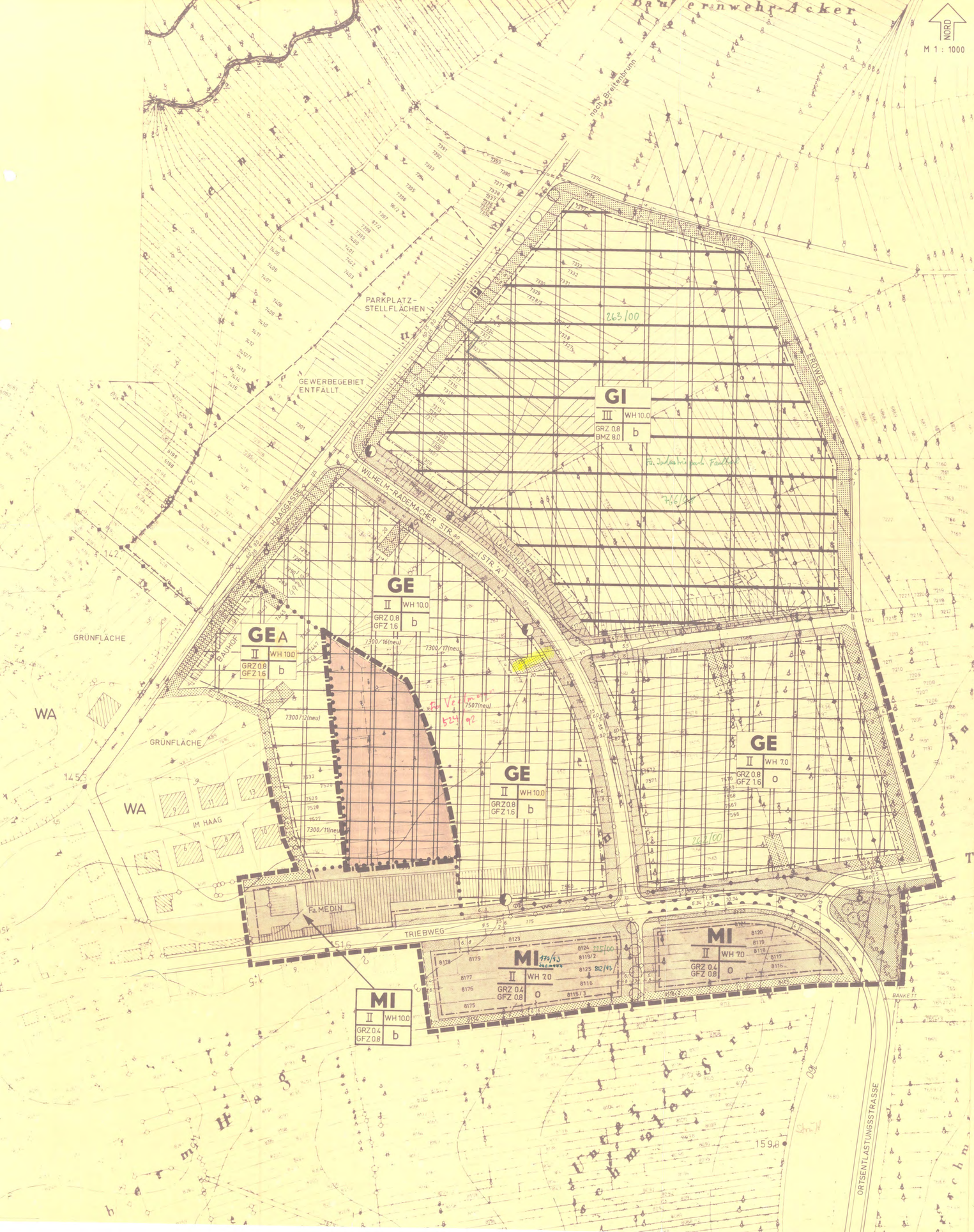
GEMEINDE FAULBACH
LANDKREIS MILTENBERG

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET ZWISCHEN TRIEBWEG UND HAAGWEG
ÄNDERUNG 4



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 Kaution 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.

PARKPLÄTZE 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 den 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 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 Strauchbepflanzung 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
- 7545/7507(neu) Flurstücksnummer (alt)/Flurstücksnummer (neu)
- 150 Höhenlinie
- 53/46 dB(A) Äquivalenter Dauerschallpegel.

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

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER
Bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen gegen Schichten- und Hangdruckwasser zu treffen.

Bildstock

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 Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

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 Ausstellungsräume. Ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, 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 Grünordnung
Für GI-, GE- und GEA- Gebiete
Bei I – 3 Vollgeschossen 0,8 GRZ
Für MI- Gebiete
Bei I + 2 Vollgeschossen 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL — Höchstwerte, maßgebend sind die Baugrenzen und die Grünordnung
Für GE- und GEA- 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 I – 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

Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise 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 bevorzugen Ocker-Brauntöne). Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzuzeigen.
2. Dachdeckung:
Nur Material in dunklen Tönen verwenden.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÖCKE 1200 m².

ABSTANDSREGELUNG — Nach Art. 6 + 7 BayBO.

BAUWEISE
o Offene Bauweise.
b Besondere Bauweise.
Offene 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 ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig.

BÖSCHUNGEN — Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flächer 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.
- 10 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 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 WOHNGEBIET

Vor der Ansiedlung oder Erweiterung nicht erheblich belästigender Betriebe ist - bezogen auf das gesamte Bauvorhaben - durch Berechnung gemäß VDI - Richtlinie 2571 "Schallabstrahlung von Industriebauten" und sonstiger einschlägiger Berechnungsverfahren der schalltechnische Nachweis zu führen, daß Anlagen-, Transport- und Ladegeräusche 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 Schallhindernisse (Schallschutzwände, -wälle) und/oder Baukörperstellung soweit wie möglich zu mindern sind auszuschöpfen.
Der schalltechnische Nachweis ist über eine nach § 26 BImSchG bekanntgegebene Gutachterstelle zu erbringen.

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 einschließl. 02.10.1991 öffentlich ausgelegt.

Faulbach, 31.07.1992 Hieser 1. Bürgermeister

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.

Faulbach, 31.07.1992 Hieser 1. Bürgermeister

~~Genehmigungsvermerk~~
Gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Alzenau, 25. Aug. 1992
Landratsamt
i.A.
Herbert
Reg. Rat

Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung wurde am 04. SEP. 1992 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Faulbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegen.
Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich.

Faulbach, 04. SEP. 1992 Hieser Bürgermeister