

GEMEINDE RÖDELSEE

LANDKREIS KITZINGEN

BEBAUUNGSPLAN FÜR GEWERBEGEBIET

„FRÖHSTOCKHEIM II“ ORTSTEIL FRÖHSTOCKHEIM

Aufgestellt

Nürnberg, 13.12.1999

Aufgestellt

Rödelsee, 13.12.1999

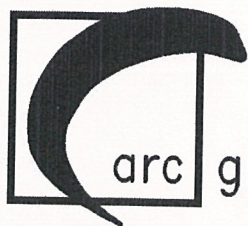
Entwurfsverfasser:



Bürgermeister



Büro für Ingenieurbau
Dipl.-Ing. Rainer Roschmann
Schleiermacherstr. 2
90491 Nürnberg



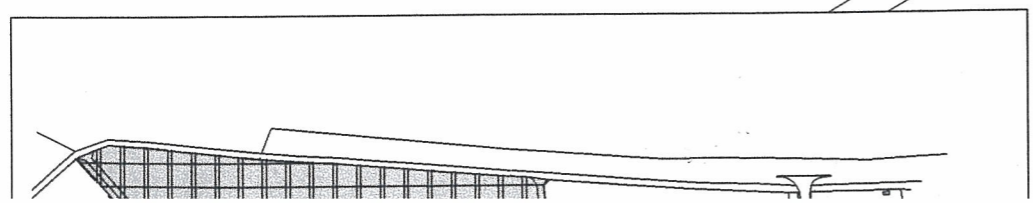
arc grün landschaftsarchitekten

Wirth □ Rentsch □ Fuchs □ Schöffner

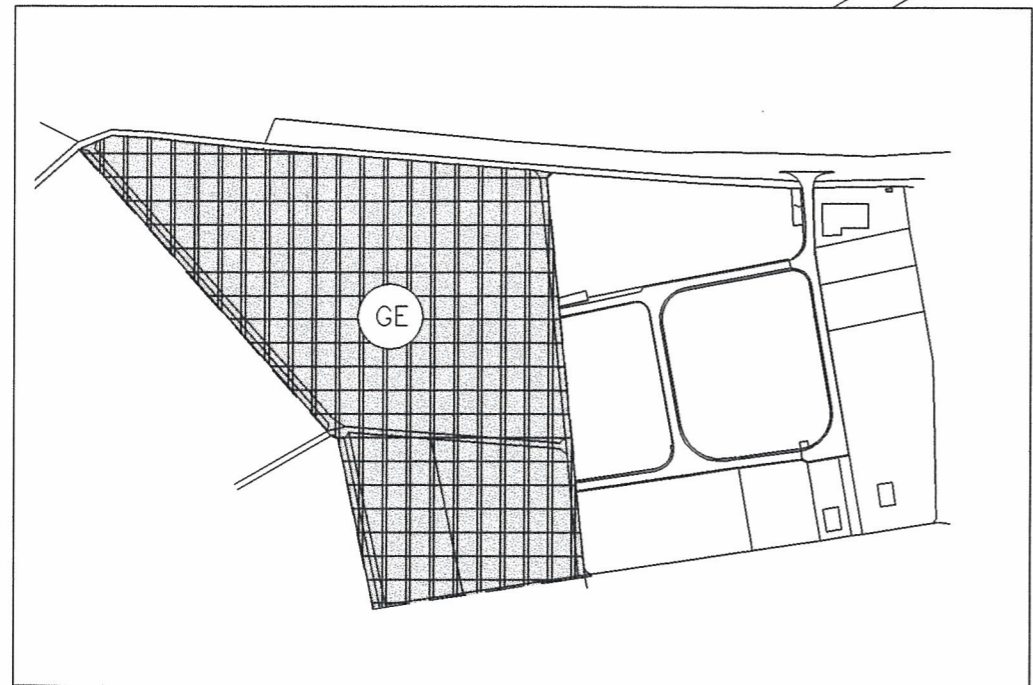
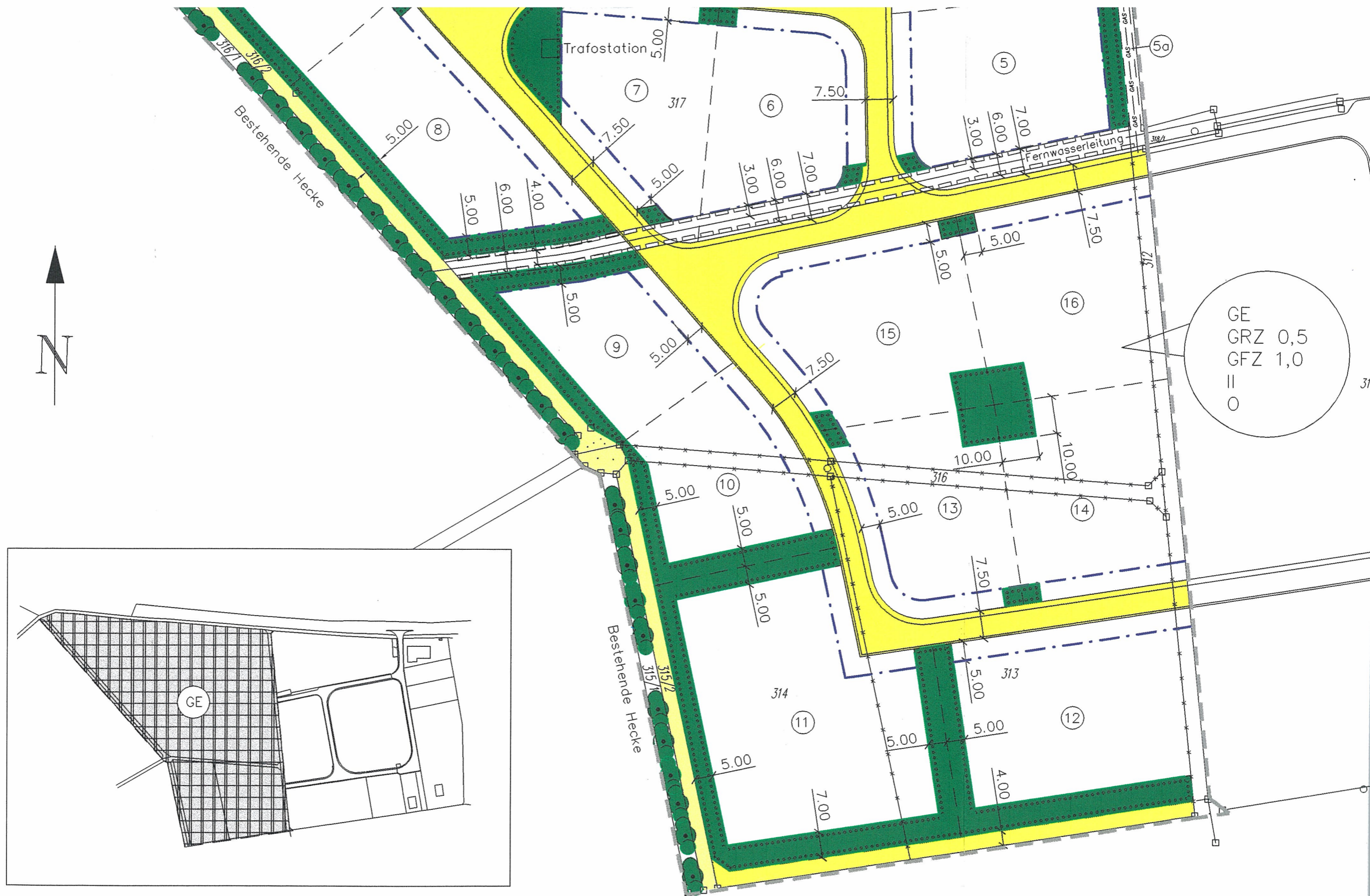
Büro Kitzingen: Friedrich-Ebert-Str. 3 97318 Kitzingen Telefon 09321-8861 Fax 09321-8992
Büro Nürnberg: Lindengasse 36 90419 Nürnberg Telefon 0911-331996 Fax 0911-331968

DATUM	GEÄND.	NAME	
24.03.2000	Stellungnahmen Träger	WEI	
	öffentl. Belange ein-		
ENTW.			

Maßstab 1 : 1000




GE
 GRZ 0,5
 GFZ 1,0
 II
 O



Ausschnitt Maßstab 1 : 5.000

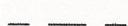
Festsetzungen und Zeichenerklärung


1. Geltungsbereich


 = Grenze des räumlichen Geltungsbereich
des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 BauGB

2. Art der baulichen Nutzung, bebaubare Flächen, Maß der baulichen Nutzung

 = Gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3
BauNVO. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

 = Vorschlag für die Grundstücksteilung

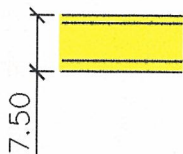
 = Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO

 = zulässige Geschößzahl, jedoch:
Wandhöhe max. 9,0 m, Gebäudehöhe max. 12,0 m

GRZ 0,5 = Grundflächenzahl nach §§ 16, 17 und 19 BauNVO

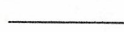
GFZ 1,0 = Geschoßflächenzahl nach §§ 17, 17 und 19 BauNVO

3. Verkehrsflächen

 = Erschließungsstraße innerhalb des Bebauungsplanes
mit Maßzahlen


 = vorhandene Wege


4. Hinweise

 = Vorhandene Grundstücksgrenzen

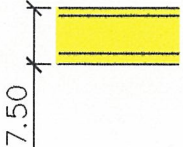
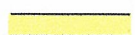
 = Aufzulassende Grundstücksgrenzen

318/5 = Flurstücknummern


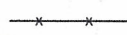
 = Nummern der Gewerbegrundstücke

-  = Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO
- || = zulässige Geschößzahl, jedoch:
Wandhöhe max. 9,0 m, Gebäudehöhe max. 12,0 m
- GRZ 0,5 = Grundflächenzahl nach §§ 16, 17 und 19 BauNVO
- GFZ 1,0 = Geschoßflächenzahl nach §§ 17, 17 und 19 BauNVO


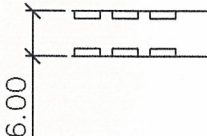
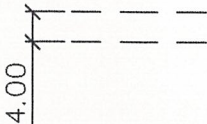
3. Verkehrsflächen

-  = Erschließungsstraße innerhalb des Bebauungsplanes mit Maßzahlen
-  = vorhandene Wege

4. Hinweise

-  = Vorhandene Grundstücksgrenzen
-  = Aufzulassende Grundstücksgrenzen
- 318/5 = Flurstücknummern
- ⑧ = Nummern der Gewerbegrundstücke

5. Weitere Festsetzungen

-  = Öffentliche Grünfläche mit Regenrückhalte-
teich, von der Bebauung freizuhalten.
-  = Schutzstreifen für die Fernwasserleitung, von
jeglicher Bebauung und Überbauung freizuhalten.
-  = Schutzstreifen für die Ferngasleitung, von
jeglicher Bebauung und Überbauung freizuhalten.

Offene Feuerstätten, Kamine und Öfen außerhalb der Gebäude sind in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald nicht zulässig.

Baugestaltung:

Die Gebäude sind farblich zurückhaltend zu gestalten.
Firmenbedingte Farbgebungen sind im Einzelfall zulässig.

Als Bezugshöhe für die Einhaltung der zulässigen Zahl der Vollgeschoße gilt die Oberkante fertige Straße.

Bei Pultdächern gilt, daß die max. Wandhöhe gleich der Gebäudehöhe sein darf.

Das anfallende Dachwasser sollte möglichst in einer Sickergrube auf dem Grundstück versickern oder in einer Zisterne z.B. zur Gartenbewässerung aufgefangen werden.

Für die Straßenbeleuchtung sind "Natriumdampf-Niederdrucklampen" (NA 35 W) zu verwenden.

6. Grünordnerische Festsetzungen

1. Grünordnung



- 1.1. Fläche zum Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft i.S. von § 1a BauGB
Die Rückhaltefläche für Niederschlagswasser ist als naturnahes, bepflanztes Feuchtbiotop zu gestalten.

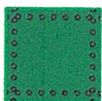


- 1.2. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1, Nr.24 BauGB)

- 1.3. Pflanzgebote für die Anpflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs.1. Nr.25a BauGB)

- 1.3.1. Für die Pflanzungen von Bäumen entlang der Erschließungsstraße werden folgende Pflanzgrößen festgesetzt
Hochstamm, mind. 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 25–30 cm.
Der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Zufahrten.

- 1.4. Pflanzgebote für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB



- 1.4.1. Es sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- 1.4.2. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.
- 1.4.3. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum
Mindeststammumfang 16–18 cm zu pflanzen.
- 1.4.4. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.
- 1.4.5. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum
Mindeststammumfang 16–18 cm zu pflanzen.
- 1.4.6. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

- 1.4.7. Der Freiflächengestaltungsplan ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und muß Aussagen zu folgenden Punkten enthalten:



1.2. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1, Nr.24 BauGB)

1.3. Pflanzgebote für die Anpflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs.1. Nr.25a BauGB)

1.3.1. Für die Pflanzungen von Bäumen entlang der Erschließungsstraße werden folgende Pflanzgrößen festgesetzt
Hochstamm, mind. 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 25–30 cm.

Der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Zufahrten.

1.4. Pflanzgebote für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB



1.4.1. Es sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

1.4.2. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.

1.4.3. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum
Mindeststammumfang 16–18 cm zu pflanzen.

1.4.4. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

1.4.5. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum
Mindeststammumfang 16–18 cm zu pflanzen.

1.4.6. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

1.4.7. Der Freiflächengestaltungsplan ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und muß Aussagen zu folgenden Punkten enthalten:

- o Durchgrünung und Einbindung des Grundstückes und baulicher Anlagen in die Landschaft
- o Versiegelte Flächen mit den verwendeten Materialien
- o Gestaltung der übrigen Freiflächen

1.4.8. Im Freiflächengestaltungsplan muß die im Bebauungsplan

eingetragene Gesamtfläche an Begrünung privater Grünflächen nachgewiesen werden.

Anpassungen der Lage der jeweiligen Flächen an betriebliche Erfordernisse sind zulässig.

1.4.9. Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich der Fernwasserleitung der FWF und der Gasleitung der LKW Kitzingen sind gem. DIN 1998 Mindestabstände einzuhalten oder entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
Bei der Durchführung von Baugenehmigungsverfahren ist bei gepl.

Überbauung der von Schutzstreifen berührten Grundstücke die Leitungsträger zu beteiligen.

3. Einfriedungen

3.1. Einfriedungen sind als dicht vor- und hinterpflanzter Metall- oder Holzzaun mit max. 2,00 m zulässig.

3.2. Durchgehende, sichtbare Betonsockel oder Kantensteine sind zur

Gewährleistung von Wanderbewegungen der Kleinlebewesen nicht zulässig

4. Grundwasserschutz

4.1. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

4.2. Das erfaßte Dach- und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird über das dargestellte Regenrückhaltebecken dem Vorfluter zugeführt.

Die Regelungen im Sinne des § 31 WHG (wasserrechtl. Genehmigungsverfahren) gelten entsprechend.

4.3. Für Stellplätze für PKW sind versickerungsfähige Materialien wie offenfugiges Großpflaster oder wassergebundene Deckschichten zu verwenden.

4.4. Betriebe, die nach BImSchG zu genehmigen sind bzw wassergefährdende Stoffe emittieren, fallen nicht unter die Festsetzungen 4.2 und 4.3.

Die Oberflächenwässer dieser Betriebe sind nach Reinigung und Behandlung gemäß WHG und BImSchG getrennt zu behandeln und dürfen nicht versickert oder zu Brauchwasserzwecken verwendet werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsvermerk

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.12.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Fröhstockheim II" beschlossen.

Der Beschluß wurde am 01.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
(§ 2 Abs. 1 BauGB).

Rödelsee, 01.09.00



.....
1. Bürgermeister

Auslegungsvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom 11.04.2000 bis 10.05.2000 öffentlich ausgelegt.
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Rödelsee, 01.09.00



.....
1. Bürgermeister

Satzungsvermerk

Der Gemeinderat der Gemeinde Rödelsee hat den Bebauungsplan und seine Begründung am 05.06.2000 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Rödelsee, 01.09.00



.....
1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk

Die Gemeinde Rödelsee hat mit Schreiben vom 17.07.2000 dem Landratsamt Kitzingen den Bebauungsplan gemäß § 10 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.