

MARKT GROSSSTHEIM  
ORTSTEIL RINGHEIM  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
ALTE HÄGE  
GEWERBEFLÄCHEN RINGHEIM

Großstheim\_058-000

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit dem § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.  
Von den im Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Wohnungen für Aufwärtige- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO.  
Im GE-Gebiet bis 0,8 GRZ.  
GESCHOSSEFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.  
Im GE-Gebiet bis 2,4 GFZ.

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

IV 4 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 15,0 m über Gelände. Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen werden.  
Satteldach, Dachneigung 15°-30° oder 0°-3° bei Dachbegrenzung. Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen, Bsp. Sheddach.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE mind. 1.500 m<sup>2</sup>

WH15 Wandhöhe bis 15,0 m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

b Besondere Bauweise offene Bauweise, jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig.  
Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Feuerschutzeich

VERKEHRSLINIEN

Straßenfläche Geh-, Rad- und Wirtschaftswege  
Verkehrsgrün  
Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSFLÄCHEN

Flächen für Versorgungsanlagen-Umspannstation. Eine Verlegung der Station ist möglich. Der Standort richtet sich nach den Lastschwerpunkten.  
20 KV-Kabel DWU Auszubereitungsleiter bis 1,0 m.

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen Die Benutzung für die Waldbewirtschaftung ist entlang des Waldes gestattet.  
Private Grünflächen - Pflanzstreifen

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Schutzgebiet für Grundwasser  
Wasserschutzzone IIIb der Stadt Aschaffenburg. Die Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

SCHALLSCHUTZ  
1. Innerhalb des Plangebietes gilt der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1 Blatt 1.  
Gewerbegebiet GE: tags 65 dB, nachts 55 bzw. 50 dB  
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbebetriebe, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.  
Die Luftschallminderung der Außenbauteile von Büroräumen und Wohnungen im Gewerbegebiet richtet sich nach den Anforderungen der DIN 4109, Tabelle 8, vom November 1969. Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB(A) würde dies dem Lärmpegelbereich III entsprechen.  
2. Für das Gewerbegebiet werden folgende zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt:  
LWA\* (tags/nachts) = (63/48) dB(A)  
LWA\* (tags/nachts) = (60/45) dB(A)  
Die Zuordnung der Flächen mit den obigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist aus dem Plan zu ersehen.  
Der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Werte ist mit einem schalltechnischen Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Dabei sind alle lärmmiterierenden Anlagen und Vorgänge auf dem Betriebsgelände, einschließlich des Fahrverkehrs und Ladebetriebes, zu berücksichtigen. Es sind nur Betriebe zulässig, die die festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel einhalten können.  
Die resultierenden "missionswirksamen Schalleistungspegel" basieren dabei auf einer Emissionshöhe von 2,0 über GOK.  
Auf einen Nachweis kann nur verzichtet werden, wenn aus der Art des Betriebes bzw. der Beschreibung ersichtlich ist, daß der vom beantragten Betrieb ausgehende Lärm nicht relevant ist.

Die schalltechnische Untersuchung der "Beratende Ingenieure Wölff" vom 02.07.1997 "Gutachter-Nr. Y182/04" ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

ZULÄSSIGER FLÄCHENBEZOGENER SCHALLEISTUNGSPEGEL (TAGS / NACHTS)  
63/48 dB(A) GE - Gebiet  
60/45 dB(A) GE - Gebiet

Abgrenzung unterschiedlicher flächenbezogener Schalleistungspegel.  
Abgrenzung Niederschlagswasser wie folgt zu beseitigen:

1. Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser und zur Grundflächenbewässerung.  
Das Oberlaufwasser der Zisternen kann, mit entsprechender wasserrechtlicher Erlaubnis, punktuell in den Untergrund versickern oder in die Kanalisation eingeleitet werden.  
2. Breiträumige Versickerung auf dem Grundstück.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN  
Auffüllungen sind nur bis Straßenhöhe zulässig. Abgrabungen und Stützmauern sind nicht zulässig.  
Ausnahmen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.  
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartenbreite)

Wald  
Sicherheitsabstand mind. 24/30 m zwischen Wald und Bebauung von Bebauung freihalten.  
Feuerschutzabstand 100 m zwischen Wald und Bebauung Art. 17 BayWaldG sind zu beachten.

Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung bzw. Erschließung Untersuchungen auf mögliche Bodenkontamination durchgeführt werden müssen.  
(ehemalige Sprengtrichter).

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücke, d.h. wenigstens 20 % der Grundstücksfläche als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorschriftenverordnung ist dem Landratsamt mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.  
Planinhalt: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Park-, Stellplätze etc.  
Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen. Die Breite der festgesetzten Pflanzstreifen beträgt entlang der Straßen, Wege und öffentlichen Grünflächen mind. 6 m, entlang der Grenze zu den benachbarten Baugrundstücken mind. 4 m je Grundstück.

ZUFahrTEN

Die Pflanzstreifen dürfen durch Zufahrten mit höchstens 5,0 m Breite unterbrochen werden. Pro Grundstück ist eine Zufahrt erlaubt, bei einer Grenzlänge von mehr als 40 m entlang der Erschließungsstraße max. 2 Zufahrten.

PARKPLÄTZE UND STELLPLÄTZE

Die Befestigung der Stell-/Parkplätze ist mit wasserdrüchsigem Belag auszuführen, z.B.: Rasengittersteinen, Rasenrumpfplaster, Okosteine usw. 10 % der Parkplatzfläche sind mit Einzelbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzstreifen kann bis zu 30 % als Stell-/Parkplätze einschließlich Zufahrten genutzt werden.

EINFRIEDUNG

Höhe bis 2,0 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten. Der Zaun ist innerhalb oder gebäudefläßig der Pflanzstreifen zu führen.

FASSADENBEGRÜNUNG

Bei der Umgebung zugewandten Fassaden müssen mit Kletterpflanzen begrünt werden.  
Bei Flachdächern sind 30 % der Fläche mit Dachbegrünung vorzusehen. Die Dachflächen sind mit 0,10 m Erdschicht zu bedecken und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

PRIV. PFLANZSTREIFEN, 6 m

Gruppenweise Bepflanzung mit standortgerechten Baum- und Strauchgruppen. Einzelbäume und Anpflanzung von Rasenflächen. Auf 100 m Länge mind. 10 Einzelbäume, Baumgruppen bestehen aus wenigstens 3 Bäumen. Strauchbepflanzung auf mind. 60 % der Fläche des vorgesehenen Pflanzstreifens. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden. Pflanzfläche 1 Stm<sup>2</sup>, endgültige Wuchshöhe 3-5 m, Pflanzware: Hochstämme 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Heister 2-3 x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm.

PRIV. PFLANZSTREIFEN, 4 m

Dichte Bepflanzung mit heimischen Blüten- und Strauchern entlang der Grundstücksgrenze. Auf 100 m Länge mind. 10 hochstämmige Laubbäume, Strauchbepflanzung mit 1 Stm<sup>2</sup>, endgültige Wuchshöhe 3-5 m, Pflanzware: Hochstämme 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Heister 2-3 x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm. Da die Grundstücksgrenzen noch nicht festliegen, kann es zu Verschiebungen dieser Pflanzstreifen kommen.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Bepflanzung mit standortgerechten Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anpflanzung von extensiven Wiesenflächen. Auf 100 m Länge mind. 10 Einzelbäume, Baumgruppen bestehen aus wenigstens 3 Bäumen. Strauchbepflanzung auf mind. 60 % der Fläche des vorgesehenen Pflanzstreifens. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden. Pflanzfläche 1 Stm<sup>2</sup>, endgültige Wuchshöhe 3-5 m, Pflanzware: Hochstämme 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Heister 2-3 x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm. Die Bepflanzung ist mit den betroffenen Forstämtern unter Berücksichtigung der Waldnutzung abzustimmen.

ANPFLANZUNG VON STRASSENBAÜMEN

Zu verwenden sind hochstämmige heimische Laubbäume, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, Pflanzbeispiele: Acer platanoides (Spitzahorn) oder Quercus robur (Stieleiche). Die Baumscheiben sollen nach DIN 18915 mindestens eine offene Fläche von 6 m<sup>2</sup> haben und sind mit niedrigen Sträuchern bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

BAUMBEPFLANZUNG IM BEREICH UNTERIRDISCHER VERSORGUNGSLEITUNGEN

1. Telekommunikationsanlagen  
Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, daß die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.  
2. Gasversorgung  
Die Technische Mitteilung GW 125 "Baumbepflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ist zu beachten.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZER

BAÜME  
Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Esche (Fraxinus excelsior), Ulme (Ulmus carpinifolia), Salweide (Salix caprea).

STRÄUCHER  
Hasel (Corylus avellana), Schneeball (Viburnum lantana), Schlehdorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

KLETTNERPFLANZEN  
Efeu (Hedera helix), Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Jellägerleiblilie (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knottich (Polygonum aubertii), Hopfen (Humulus lupulus). (teilw. sind Rankengerüste notwendig).

NADDELGEHÖLZER  
Nadelgehölze sind - mit Ausnahme von Kiefern - nicht standortgerecht. Deshalb sollen lediglich Kiefer mit höchstens 5% Anteil an der Gesamtpflanzung verwendet werden.

HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze  
Vorgeschlagene Grundstücksteilung

24239 Flurstücknummern

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.

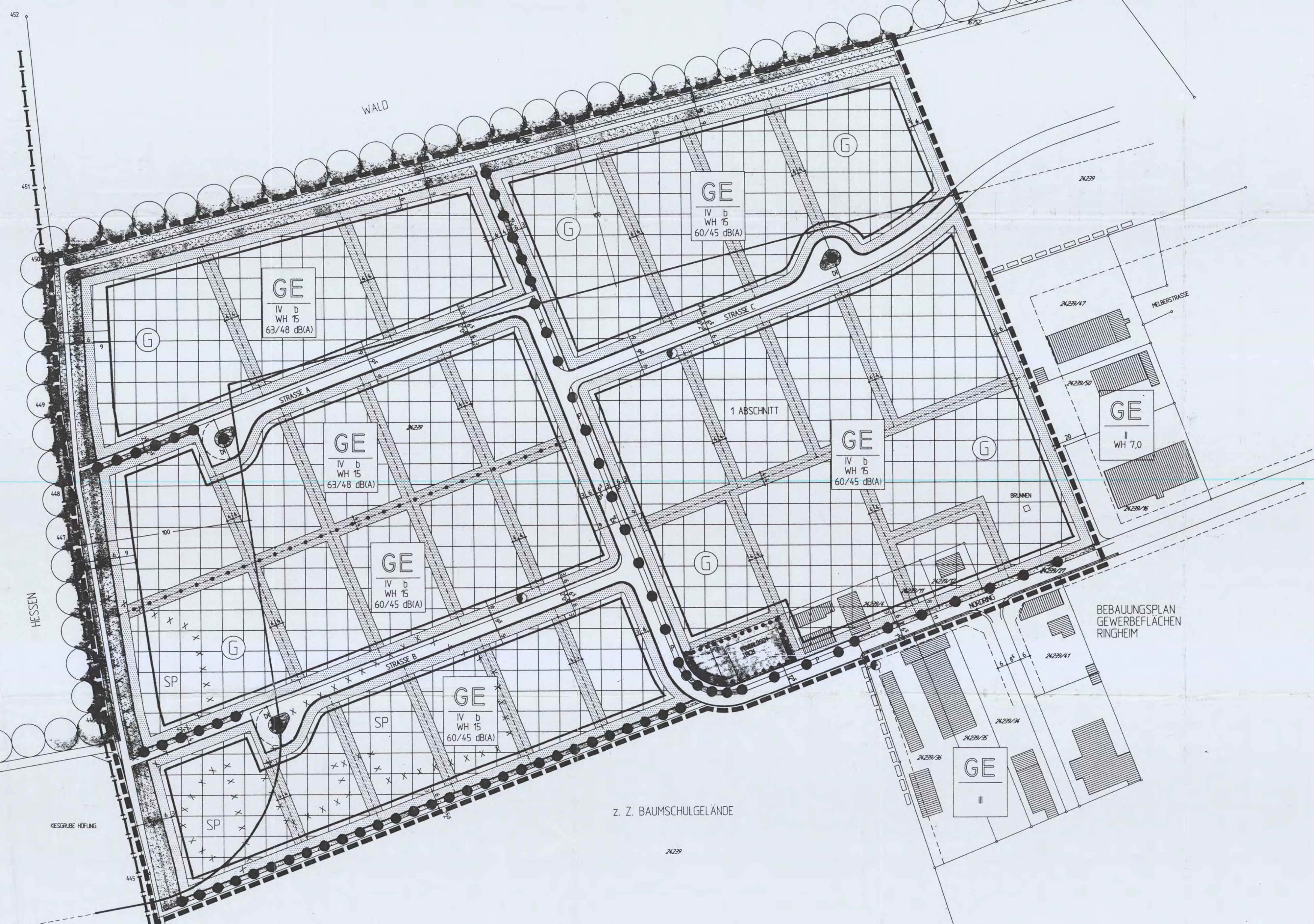
FARBGESTALTUNG Außenwände  
Gedackte Töne, z.B.: Ocker-Brauntöne sind zu bevorzugen. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden. Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzulegen.

KAUTION

Für die Bepflanzung ist eine Kautions zu hinterlegen, deren Höhe von der Genehmigungsbehörde festgelegt wird.

DACHDECKUNG

Kein oxidierendes Dachdeckungsmaterial verwenden.



Präambel  
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 98, Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Der Markt Großstheim hat mit Beschluß des Markt-gemeinderates vom 30.07.1996 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.1997 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.06.1997 bis einschließlich 11.09.1997 öffentlich ausgestellt.

Der Markt Großstheim hat mit Beschluß des Markt-gemeinderates vom 30.09.1997 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 30.09.1997 als Satzung beschlossen.

AZ. 50 1-610-Nr. 50-1-610-122  
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Aschaffenburg, den 11.10.97  
Landratsamt

Die Durchführung des Anzeige/Genehmigungsverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am 18.10.1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgearbeitet: Architekt  
Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schäffler  
Wilhelmstr. 46, 63741 Aschaffenburg  
Tel. 06021/4431-0, Fax 06021/450323

Aschaffenburg, 07.07.1996, 30.09.1997

Z. Z. BAUMSCHULGELÄNDE

