



1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:
- 1.00 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.10 Industriegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.11 Das Industriegebiet wird gegenüber dem auf der Gemarkung Buchen befindlichen unversiegelten angrenzenden Industriegebiet, nach dem Maß der im Gebiet zulässigen Immissionen gegliedert (§ 1 Abs. 4 BauGB)
- 1.12 Im Gebiet wird der flächenbezogene A-Schallleistungspegel auf 65 dB(A) am Tage und 52,5 dB(A) in der Nacht begrenzt (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)
- 1.13 Im Falle der Unterbrechung oder Veränderung von lärmschützenden maschinellen oder betrieblichen Anlagen und Einrichtungen, die einem Schallschutzgebiet (Punktschallquelle) 5 dB über den festgesetzten Schallschutzpegel hinausgehen, ist grundsätzlich durch Vorlage eines schallschützenden Gutachtens der Nachweise zu erbringen, daß der festgesetzte Schallschutzpegel eingehalten ist. Ansonsten ist ein einfacher Nachweis (Berechnungsschritt) ausreißend.
- 1.14 Betriebe, die unter der Störfallverordnung nach dem Bimschlag fallen und bei denen Dämme hergestellt werden, sind im Gebiet unzulässig.
- 2.00 MAB DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)
- 2.10 Der Bezugspunkt für die Messung der Höhe baulicher Anlagen ist das natürliche Gelände, das an das Gebäude an der höchsten Stelle gemessen, begrenzt (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.11 TH Traufhöhe
- 2.111 Die Traufhöhe versteht sich als der Schnittpunkt der Umfassungsmauer mit der Dachkante und ist als Höchstwert festgesetzt. Sie ergibt sich aus den Plananschriften.
- 2.12 FH Firsthöhe
- 2.121 Die Firsthöhe ist der höchste Gebädepunkt. Die zulässigen max. Höhen ergeben sich aus den Plananschriften in der Nutzungsschablone.
- 2.122 Ausnahmen hiervon können für Kamine, Kranbahnen oder andere technische Einrichtungen zugelassen werden, soweit dies aus betriebssicherheits- oder immissionsrechtlichen Gründen erforderlich und es hierfür keine andere wirtschaftliche Lösung gibt.
- 2.123 Auf den Lagerflächen sind Stapelhöhen nur bis zu einer max. Höhe von 8,00m zulässig.
- 2.20 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)
- 2.30 9,0 Baumassenzahl (§ 21 BauVO)
- 2.40 III Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 16 BauVO
- 2.401 Ausnahmsweise wird für Büro- und Verwaltungsgelände im DG ein weiteres VG für zulässig erklärt.
- 3.00 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE / STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.10 a Es wird eine von der offenen abweichende Bauweise festgesetzt, die dann besteht, daß wie in der offenen Bauweise Grenzabstände eingehalten sind, jedoch Gebäudescheitungen bis 200 m zulässig sind.
- 3.20 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 23 BauVO)
- 3.21 Baugrenzen
- 3.22 Umgrenzung von Flächen für Lagerflächen
- 3.23 Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauVO)
- 3.30 Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig.
- 4.00 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.10 Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn mit Gehweg)
- 4.11 F Feld/Fußweg
- 4.20 Straßenbegrenzungslinie
- 4.21 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 5.00 FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSER-ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14)
- 5.10 Versorgungsfächen
- 5.20 Gas
- 5.30 Abwasser
- 6.00 HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13)
- 6.10 - - - - - unterirdisch Gas- oder Wasserleitung (Ghd), (Wasserleitung (Wl))
- 7.00 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 7.10 Grünflächen
- 7.11 öffentliche Grünflächen
- 7.12 private Grünflächen
- 7.13 Umgrenzung der Flächen für die Streuobstwiesenutzung
- 8.00 WASSERFLÄCHEN UND UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 8.10 Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft
- 8.11 R Zweckbestimmung Regenwasser-Rückhaltebecken
- 9.00 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 9.10 Pflanzung von Streuobstwiesen
- 9.20 Fläche für die Ersatzmaßnahmen
- 9.30 Amphibienlebensräume gem. GOP
- 9.40 Amphibiendurchgänge gem. GOP

10.11 Anpflanzen

10.111 Bäume

10.112 Sträucher

10.113 Sonstige Bepflanzungen

10.13 Die Aufpflanzung ist mit bodenstängigen Laubbäumen und -läudehöhen nach Maßgabe des befestigten Grünordnungsplanes vorzunehmen

10.20 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

HINWEIS: Die Pflanzmaßnahmen sind im Bauantrag darzustellen

11.00 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 Abs. 4 BauGB)

11.10 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

11.11 ND Flächenhaftes Naturdenkmal "Amorbacher Hof"

12.00 FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

12.10 Flächen für Abgrabungen, Böschungsschneigung 1:1,5

12.11 Flächen für Aufschüttungen, Böschungsschneigung 1:1,5

HINWEIS: Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßenregulament über, sondern werden zur ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzenden Grundstücke. Eine Erwerbspflicht durch die Gemeinde besteht gem. § 12 Abs. 5 StB nicht

13.00 FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

13.10 Allstallflächen

Die gekennzeichneten Flächen dürfen nicht bebaut und nur nach vorangehender Untersuchung der Tragfähigkeit zur offenen Lagerung herangezogen werden, soweit nicht mit Gasausstritten zu rechnen ist. Zur Verhinderung von Ausgasungen in die Produktionsbereiche ist eine Gasströmung zwischen Aufstallkörper und Bauwerk zu erreichen

Abfall - Allstall:

- Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub ist zu vermeiden. Dabei bietet sich die Verwertung innerhalb der Möbelfläche an (Massenausgleich)
- Soweit möglich sind aufbereitete Allstallstoffe zu verwenden. Entsprechende Forderungen sollten bereits in die Ausschreibungsentwürfe aufgenommen werden

Für die Lagerflächenbereiche ist folgendes zu empfehlen:

- Kein Abtrag der vorhandenen Oberflächendeckung max. 0,5 m Tiefe und damit Freilegen der Abfallgrube
- Keine Grabungsarbeiten, Tiefbauarbeiten (Kanalisation u.a.) in einer Tiefe max. 0,5 m
- Bereitstellen, Vorhalten der Flächen für weitere technische Erkundungen und evtl. Sanierungsmaßnahmen der Allstall
- Bei notwendigem Eingriff in den Untergrund in einer Tiefe max. 0,5m sind besondere Vorkehrungen hinsichtlich des Arbeits- und Ernteschutzes zu ergreifen, allseitige Bestimmungen sind zu beachten
- Lager-, Verkehrs- und Stellflächen sind wasserundurchlässig auszuführen

14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauVO)

14.01 Abgrenzungslinie

14.02 II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB mit § 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983)

15.00 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

15.10 DACHFORM/DACHNEIGUNG/DACHGESTALTUNG

15.10 DN Dachneigung

15.11 max. 25° Maximale Dachneigung 25 Grad

15.12 Auf Büro- und Verwaltungsgebäuden sind sowohl ein Dachgeschoss ausgebaut vorgenommen wird, ausnahmsweise DN bis 45° zulässig

15.13 Untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind ausnahmsweise mit einem Flachdach zulässig

15.14 Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur rote bis rotbraune Dachdeckungsmaterialien verwendet werden

16.00 FASSADENGESTALTUNGEN

16.20 Die Gebäudefassaden ausgedehnter Gebäude über 30 m Länge, sind mindestens alle 15 m vertikal durch Gebäudewer- oder Rückstränge, Fenster, Fassadenverkleidungen etc. zu gliedern

16.00 ENFRIEDUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

16.10 Es werden nur lebende oder offene Einfriedungen in einem Abstand von 3,00m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, für zulässig erklärt

17.00 ABGRABUNGEN/VERBEANLAGEN/ETC

17.10 Abgrabungen und Aufschüttungen über 3,0 m werden für unzulässig erklärt, ausgenommen für Lärmschutzwälle

17.20 Leuchtwerbeanlagen, werden nur in gelbem oder weißem Licht für zulässig erklärt. Signalfarben sind unzulässig

18.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

18.10 Grenze des Bebauungsplanes

SONSTIGE DARSTELLUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

19.10 Geplante Grundstücksgrenze

19.20 Bestehende Böschungen

19.30 Gebäudebestand

19.40 Biotope (die Beschreibungen der Biotope ergeben sich aus den Eintragungen des GOP)

19.50 Flächen für die Landwirtschaft

1. Ausfertigung

ANLAGE

STADT BUCHEN

BEBAUUNGSPLAN

AMORBACHER WEG

STADTTEIL HAINSTADT

0 10 20 50 M1:500

AUSGEFERTIGT AM

Detailblatt A

(DIENSTSIEGEL)

BUCHEN DEN 03.04.95

DER BÜRGERMEISTER

HEINZ WOLFRAM

72722 BUCHEN AM GROßEN ROTH 4

TEL. 0601/3195 FAX 357