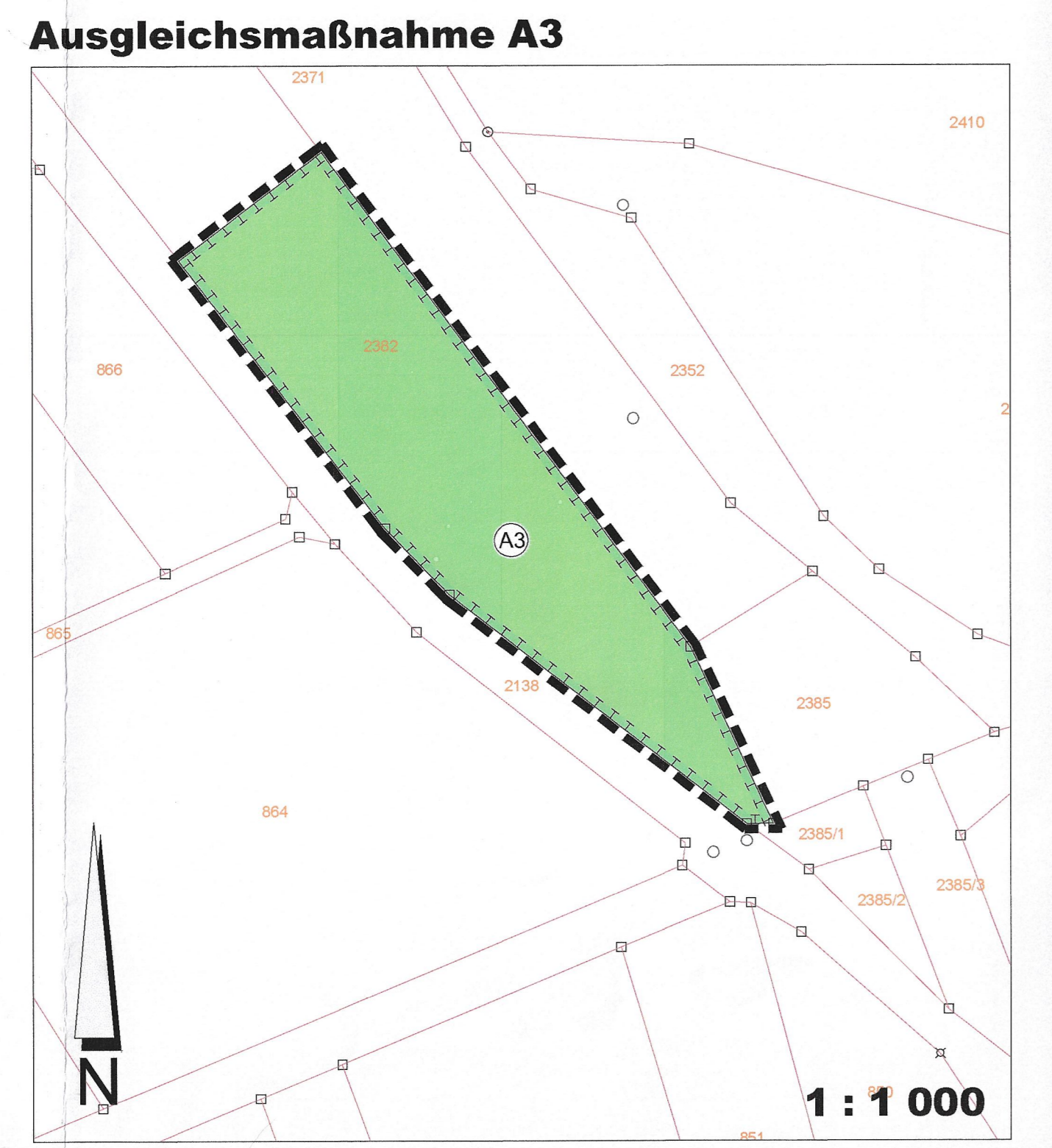
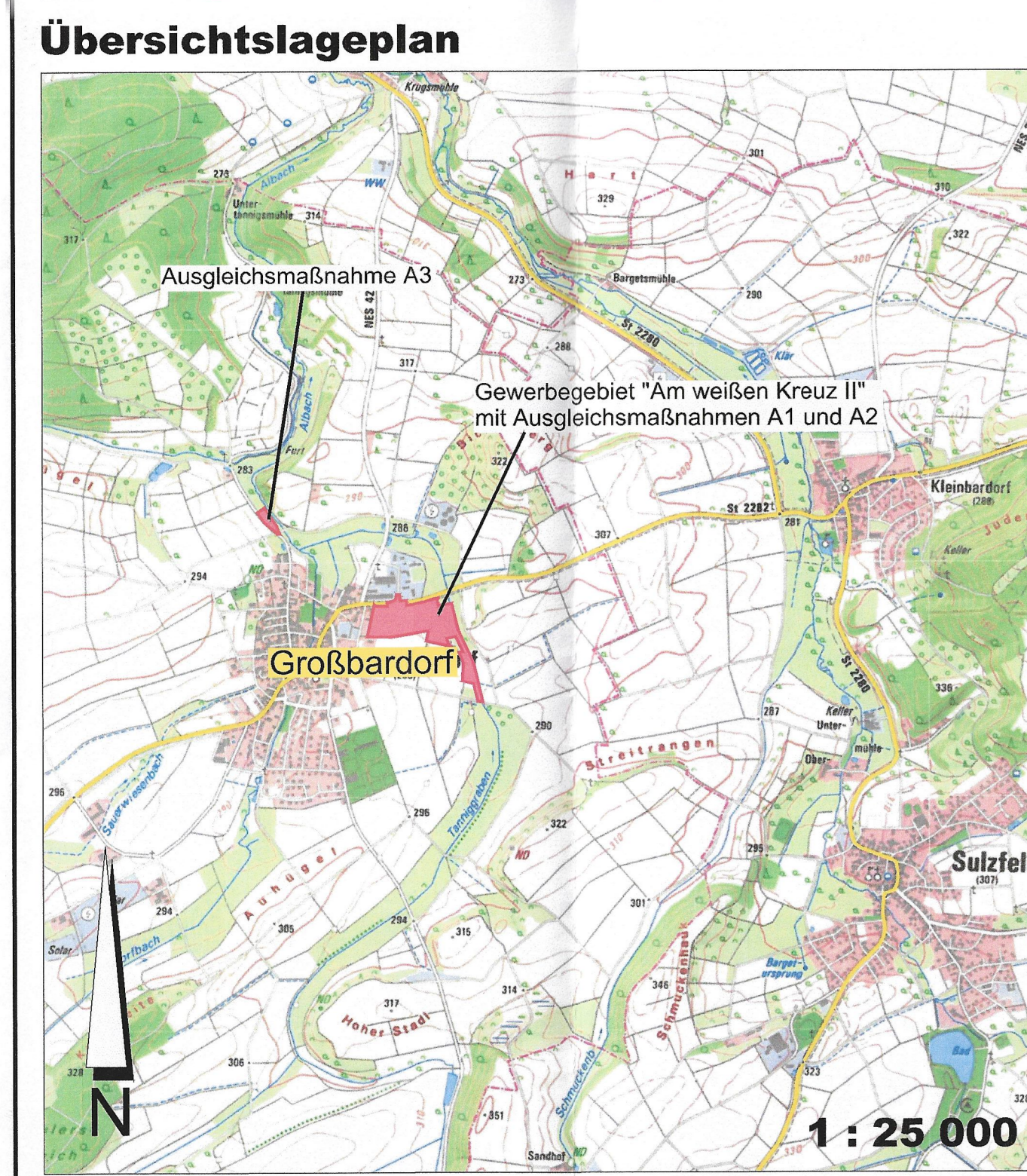
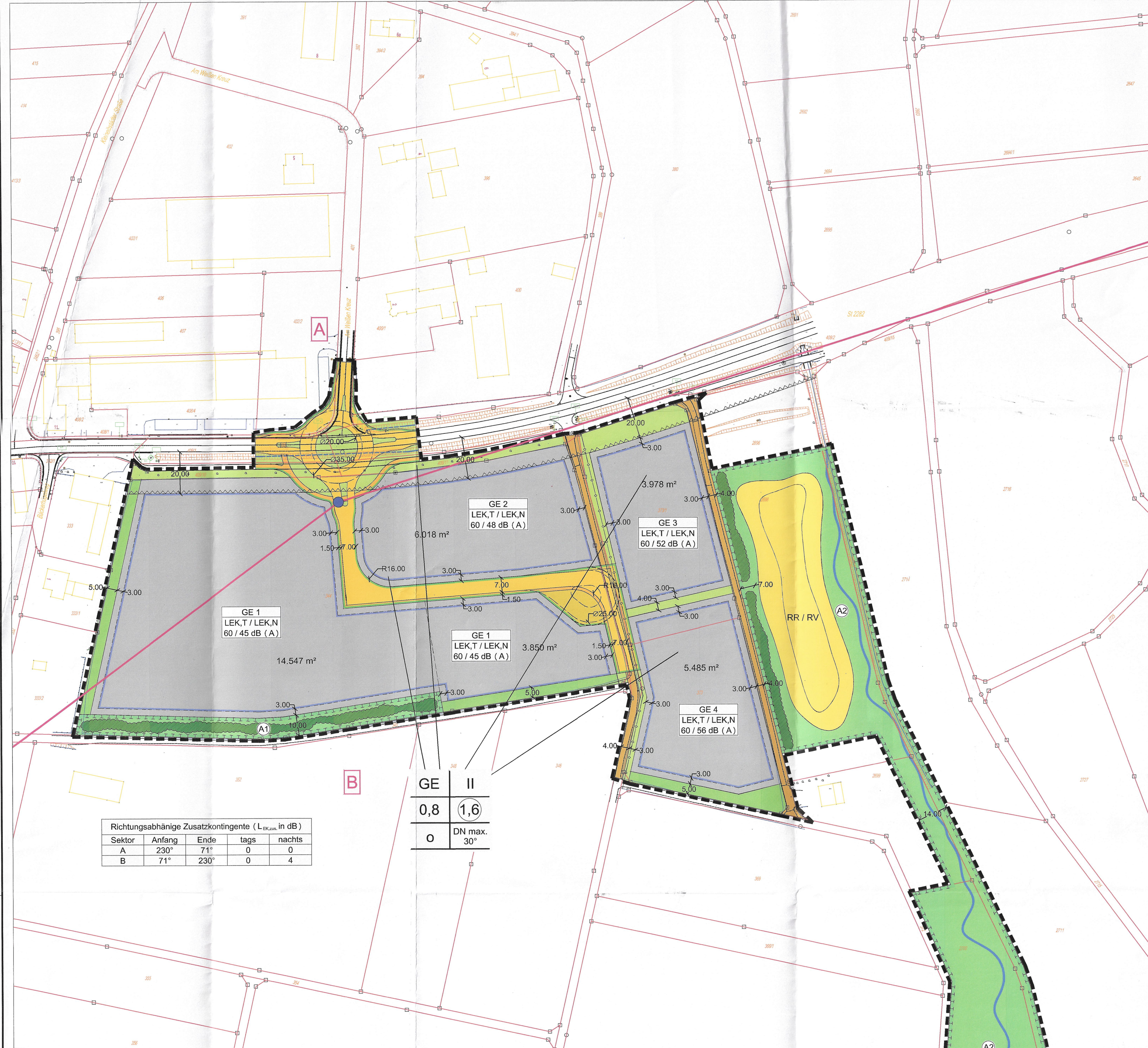


Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am weißen Kreuz II", Gemeinde Großbardorf, Landkreis Rhön-Grabfeld



- Planungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung
Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
Verkehrsflächen
Grünflächen
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen
Hinweise
Füllschema der Nutzungsschablone

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Gewerbegebiet (GE)
1.2 Nicht zulässig sind
1.3 Ausnahme zulässig sind Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebskafte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundstücke und Geschossflächenzahl untergeordnet sind.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die maximale Wandhöhe, gemessen ab OK Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe bzw. der Oberkante Attika, wird bauseitig
2.2 Das Höchstmaß für die Firsthöhe wird auf 12,50 m festgesetzt.
3. Bauweise
3.1 Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.
4. Stellung baulicher Anlagen
4.1 Die Firstrichtung ist frei wählbar.
5. Nebenanlagen
5.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
6. Stellplätze, Garagen und Zufahrten
6.1 Stellplätze, Garagen, Ausstellungs- und Lagerflächen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
7. Verkehrsflächen
7.1 Entlang der Staatsstraße St 2282 ist eine Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, zu beachten und einzuhalten.
8. Versorgungsanlagen und -leitungen
8.1 Das Verlegen von Telekommunikationsleitungen und Stromleitungen darf im Baugebiet nur in unterirdischer Bauweise erfolgen.
9. Grünflächen
9.1 Private Grünflächen müssen zu mindestens 50 % als Pflanzflächen ausgebildet sein.
10. Wasserbehandlung
10.1 Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Landschaft sind im Bauabstufungsgebiet möglichst wenige Flächen zu versiegeln.
11. Maßnahmen zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
11.1 Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

- 11.3 Sämtliche festgesetzten öffentlichen Ausgleichsflächen sind von jeglicher Art von Bebauung freizuhalten.
11.4 Ausgleichsmaßnahme A1 (1.748 m²):
11.5 Ausgleichsmaßnahme A2 (12.258 m²)
11.6 Ausgleichsmaßnahme A3 (3.627 m²)
11.7 Mit den Ausgleichsmaßnahmen ist im Zuge der Baugabietserschließung zu beginnen.
12. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
12.1 Anpflanzen von Gehölzen im privaten Bereich
12.1.1 Auf den Privat-Grundstücken ist bei Gehölzanzpflanzungen den laubwerfenden heimischen Laubgehölzen der Vorrang zu geben.
12.1.2 In den festgesetzten privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraße sind je Grundstück mind. drei großkronige Laubbäume gem. Ziffer 12.3.1 und Liste Ziffer 12.7 zu pflanzen.
12.1.3 Je 1500 m² Grundstücksfläche sind im un bebauten Bereich nach freier Standortwahl mind. zwei großkronige Bäume gem. Ziffer 12.3.1 und Liste Ziffer 12.7 anzupflanzen.
12.1.4 Je Grundstück sind mind. 10 % der Grundstücksfläche mit landschaftsgerechten Hecken aus heimischen Laubgehölzen gem. Ziffer 12.3.2 und Liste Ziffer 12.5 zu bepflanzen.
12.2 Anpflanzen von Gehölzen im öffentlichen Bereich
12.2.1 In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Randeingrünung" sind je 60 m² 1 Obstbaum in Hochstammqualität gem. Ziffer 12.3.3 und Liste Ziffer 12.6 oder 1 Laubbauem gem. Ziffer 12.3.3 und Liste Ziffer 12.5 zu pflanzen.
12.3. Mindestgröße der Gehölze
12.3.1 Mindestgrößen Einzelgehölzpflanzungen im privaten Bereich:
12.3.2 Mindestgrößen für Heckpflanzungen im privaten Bereich:
12.3.3 Mindestgrößen Heckpflanzungen im öffentlichen Bereich:
12.4 Baum-/ Strauchanteil Heckpflanzung:
12.5 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten (nicht vollständig)
Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe)
Baumarten 2. Ordnung (bis zu 20 m Höhe)
Straucharten (unter 7 m Höhe)
Südkirschen-Sortiment:
Apfel-Sortiment:
Birken-Sortiment:
Bimex-Sortiment:
Südkirschen-Sortiment:
Apfel-Sortiment:
Birken-Sortiment:
Bimex-Sortiment:

- 12.7 Auswahlliste an Baumarten für den Straßenraum (nicht vollständig)
kleinkronige Baumarten
großkronige Baumarten
13. Immissionskontingenz
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Immissionskontingente LEK in nach DIN 45691 werden tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.
Richtungssektor
Sektorgrenzen
Zusatzkontingente gemäß DIN 45691, Anhang A.2
14. Weitere Festsetzungen
14.1 An Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf max. 30° betragen.
14.2 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung erlaubt.
14.3 Für Grundstückseinfriedungen sind Maschendraht- und Stahlmattenzäune zulässig.
14.4 Erdbehebungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
14.5 Die Erkundung des Baugrundes einsch. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss.
15. Hinweise
15.1 Bei den Außenarbeiten auftretende Funde von Bodenerfahrungen nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutz-Gesetzes (DSchG) vom 25.06.1983 sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Die Fundorte sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Alle mit der Erschließung oder mit tiefbauischen Maßnahmen beauftragten Personen sind auf diese Festsetzung hinzuweisen.
15.2 Eventuell anfallendes Drain-, Hangschiene- und Druckwasser ist schadlos abzuleiten.
15.3 Bei der Entwässerung und bei behälterndertigem Niederschlagswasser sind die einschlägigen DIN / EN Normen und Arbeitsblätter (ATV) zu beachten.
15.4 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bauabstufungsgebietes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Gebäude dauerhaft verhindert.
15.5 Sollten bei den Ausubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.
15.6 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Lüftern der Feuerweh direkt anliegender sein (Rettungsweg 2).
15.7 Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
15.8 Die Belange des aktiven Brandschutzes sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, Merkblättern und Verordnungen zu berücksichtigen.
15.9 Folgende Hinweise und Einschränkungen im Bereich der 110-kV-Freileitung sind zu beachten:
- Pläne für Bauvorhaben jeder Art im Schutzbereich sind der Bayerwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.
- Innerhalb des Schutzbereiches dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzungen über 2,5 m sind gesondert mit der Bayerwerk Netz GmbH abzustimmen.
- Grundsätzlich darf im Schutzbereich weder Erdarbeiten gelagert, noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind Geländeverschiebungen unvermeidbar, ist in jedem Fall die vorherige Zustimmung der Bayerwerk Netz GmbH erforderlich.
- Bei einer geplanten Nutzungsänderung der bestehenden Grundstücksfläche müssen innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung die geforderten Schutzabstände nach DIN VDE 0210 eingehalten werden. Die Bayerwerk Netz GmbH ist darüber rechtzeitig zu informieren.

Verfahrensvermerke

- a. Der Gemeinderat von Großbardorf hat in der Sitzung vom 10.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am weißen Kreuz II" beschlossen.
b. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Beteiligung und Anhörung für den Vorwettbewerb des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am weißen Kreuz II" in der Fassung vom 20.06.2022 hat in der Zeit vom 19.09.2022 bis 21.10.2022 stattgefunden.
c. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwettbewerb des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am weißen Kreuz II" in der Fassung vom 20.06.2022 hat in der Zeit vom 19.09.2022 bis 21.10.2022 stattgefunden.
d. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am weißen Kreuz II" in der Fassung vom 18.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.2023 bis 18.10.2023 und erneut in der Zeit vom 23.10.2023 bis 22.11.2023 beteiligt.
e. Der Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Am weißen Kreuz II" in der Fassung vom 18.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.09.2023 bis 06.10.2023 und 23.10.2023 bis 22.11.2023 öffentlich ausgestellt.
f. Die Gemeinde Großbardorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.12.2023 den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am weißen Kreuz II" im GT Großbardorf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.12.2023 beschlossen.
g. Ausgefertigt
h. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am weißen Kreuz II" wurde am 05. März 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am weißen Kreuz II" ist damit in Kraft getreten.
Jedermann kann den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am weißen Kreuz II" und die Begründung bei der Verwaltungsgemeinschaft Bad Königshofen (Gr. Baumt, Josef-Sperl-Straße 3 in 97831 Bad Königshofen i. Gr. während der allgemeinen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am weißen Kreuz II"
Gemeinde Großbardorf
Landkreis Rhön-Grabfeld
M = 1 : 1 000
Dittellbrunn, 20.06.2022
PETER GEMMER GmbH
INGENIEURBÜRO BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG
Am Schleifweg 15 · 97456 Dittellbrunn · T: 09721-7431-0
F: 09721-7431-16 · E: info@gemmer.info
Stand: 19.12.2023 (S)
Reg. Nr. 2018/13