

STADT MELLRICHSTADT

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET WEIMARER STRASSE" MELLRICHSTADT

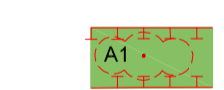


A. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(nach § 9 BauGB, BauNVO, i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert, durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466); PlanV und Art. 81 BayBO)

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS** (§ 9 Abs. 26 Nr. 7 BauGB)
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
 - 2.1 Gewerbegebiet Betriebswohnung nur ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16ff BauNVO)
 - 3.1 GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
 - 3.2 GFZ 1,9 maximal zulässige Geschossflächenzahl
 - 3.3 Die Maße der baulichen Nutzung sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.
 - 3.4 Wandhöhen: Bei den Wandhöhen, gemessen ab gewachsenem Boden bis zur Schnittlinie der Außenwand mit Oberkante Dachhaut, gilt als Höchstgrenze: Wandhöhe 7,50 m Firsthöhe 10,00 m
- BAUWEISE** (§ 9 (1) Nr. 2, 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 4.1 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
 - 4.2 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise. Baukörper sind auch über 50m Länge zulässig.
 - 4.3 Die Abstandsfläche wird auf 0,25 H, jedoch mind. 3m festgelegt.
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 5.1 Verkehrsfläche Erschließungsstraße, Radweg, Wirtschaftsweg
- GRÜNORDNUNG**
 - 6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 6.1.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens Der beim Aushub der Baugruben anfallende Oberboden ist nach DIN 18915 zu sichern und getrennt vom Unterboden in geordneten Mieten zwischen zu lagern. Erdaushub ist nach Möglichkeit wieder zu verwerten.
 - 6.1.2 Abfall / Altlasten Bei Verdachtsmomenten auf Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, im Rahmen von Grabungsarbeiten, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Rhön-Grabfeld -staatliches Abfallrecht- zu benachrichtigen.
 - 6.2 Gehölzgürtel, Pflanzgebot -A1- (§ 9 Abs. 1a BauGB) Entsprechend der Darstellung im Grünordnungsplan ist entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze, innerhalb des Geltungsbereichs, ein 8 m breiter, 3-reihiger, mehrstufiger Gehölzgürtel mit Baumanteil (im Abstand von ca. 15 m) zu entwickeln. Die Arten sind gemäß der Pflanzenliste zusammenzustellen. Randbereiche sind mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Mahdzeitpunkt ab Ende Juli.

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Wand-/Firsthöhe		Ersthöhe



Pflanzliste
Die folgenden Pflanzenlisten enthalten standortgerechte Arten sowie Angaben zur erforderlichen Mindestgröße bei Anpflanzungen.

Großkronige Bäume 1. Ordnung		
Acer platanoides	Spitzahorn	H, 3xv, 14-16
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H, 3xv, 14-16
Betula pendula	Sand-Birke	H, 3xv, 14-16
Fagus sylvatica	Rotbuche	H, 3xv, 14-16
Quercus robur	Stieleiche	H, 3xv, 14-16
Tilia cordata	Winterlinde	H, 3xv, 14-16
Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung		
Acer campestre	Feldahorn	H, 2xv, 12-14
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 2xv, 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 2xv, 12-14
Sorbus aucuparia	Eibersche	H, 2xv, 12-14
Pyrus communis	Wildbirne	H, 2xv, 12-14
Malus silvestris	Wildapfel	H, 2xv, 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 2xv, 12-14
Sorbus torminalis	Elsbeere	H, 2xv, 12-14
Sorbus domestica	Spielerling	H, 2xv, 12-14
Sträucher		
Cornus mas	Kornelkirsche	vStr, 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 60-100
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	vStr, 60-100
Crataegus monogyna	Eingrifffliger Weißdorn	vStr, 60-100
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	vStr, 60-100
Prunus spinosa	Schlehe	vStr, 60-100
Rosa canina	Hundsrose	vStr, 60-100
Salix caprea	Salweide	vStr, 60-100

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 6.3.1 Private Grünflächen Je 500m² Grundstücksfläche sind 3 Bäume II. Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Größe von 2,50m x 2,50m auszuführen, mit Stauden zu bepflanzen oder anzusäen. Wurzelbereiche sind vor Verdichtung zu (z.B. Hochbord), die Bäume selbst vor Stammbeschädigungen (z.B. Baumschutzbügel) zu schützen. Die Baumstandorte sind von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten. Ist dies nicht möglich, sind entsprechende Leitungsschutzmaßnahmen zu treffen.
- Erhaltung von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 6.4 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes nachzupflanzen ist.
- Oberflächenentwässerung und Versickerung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - 6.5 Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Weimarer Straße an der nördlichen Seite des Wendehammers. Das Niederschlagswasser der Gebäudedächer und der versiegelten Bereiche wird im vorhandenen Mischwasserkanal gesammelt und der städtischen Kläranlage zugeführt.
- GESTALTUNG DER GEBÄUDE**
 - 7.1 Es sind Pultdächer mit einer Dachneigung bis 20 Grad, Satteldächer mit einer Dachneigung bis 30 Grad und Flachdächer zulässig.
- AUFSCHÜTTUNG UND ABGRABUNG**
 - 8.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
- WERBEANLAGEN**
 - 9.1 Das Anbringen von Werbeanlagen an der Gebäudefassade ist zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 10% der gesamten Wandfläche am Gebäude nicht überschreiten.
 - 9.2 Das Errichten und Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist nicht zulässig.
 - 9.3 Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.
 - 9.4 Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen.
- STELLPLATZNACHWEIS**
 - 10.1 Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück in jeweils ausreichender Anzahl nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf ist in den Bauanträgen nachzuweisen.
 - 10.2 Stellplätze, Carports und Garagen können nur innerhalb des Baufensters errichtet werden.
- EINFRIEDUNG**
 - 11.1 Eine Einfriedung der Grundstücke bis zu einer Höhe von zwei Meter ist zulässig.
- LÄRMSCHUTZ**
 - 12.1 Richtungssektoren mit Bezugspunkt und Sektorenbegrenzung
 - 12.1 Teilflächenkennzeichnung der Gewerbegebietsflächen für die Emissionskontingenterung
 - 12.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK,tags} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	L _{EK,tags}	L _{EK,nachts}
TF 1	60	47
TF 2	55	45
TF 3	55	42
TF 4	53	22

 Emissionskontingent tags und nachts in dB(A)
 - 12.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK,tags} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	L _{EK,tags}	L _{EK,nachts}
A	8	6
B	0	0

 Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

B. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE HINWEISE, BESTANDSANGABEN

(nach § 9 BauGB, BauNVO, PlanV und § 81 BayBO)

- Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
- Mischgebiet
- Fläche für den überörtlichen Verkehr, sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Erhaltung von Bäumen
- Ortsdurchfahrtsgrenze

C. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Weimarer Straße Mellrichstadt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Weimarer Straße Mellrichstadt" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Weimarer Straße Mellrichstadt" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans "Weimarer Straße Mellrichstadt" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Weimarer Straße Mellrichstadt" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Die Stadt Mellrichstadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 - Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Weimarer Straße Mellrichstadt" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Weimarer Straße Mellrichstadt" ist damit in Kraft getreten.
- Mellrichstadt, den (Siegel) (1. Bürgermeister)

ENTWURF!

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Weimarer Straße" Mellrichstadt

Planinhalt: Vorentwurf Bebauungsplan

Planung: Dipl.-Ing.(fn) Dominik Wukowojac
Hauptstraße 39
97638 Mellrichstadt
Tel. 09776 - 706123 mail@wuko.de

Maßstab: 1:1250
Plan Nr.:
Datum: 25.05.2022

wukowojac architekten
tel 09776-706123
mobl 0179-7851939
mail@wuko.de