





















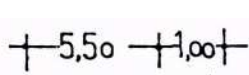


Bebauungsplan Nr. 10a „Schlagwiesen“

I. Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
	Straßenbegrenzungslinie, sonst. Verkehrsflächen	
	Baugrenze	
	Öffentliche Verkehrsfläche und Gemeindeerschließungsstraße	
	Eigentümerwege (Zufahrten) mit Stauraum für LKW	
	Aufzulassende landwirtschaftliche Wegflächen	
	landwirtschaftlich genutzte Wegflächen	
	Stromleitungsbereich , Bayernwerk AG, (220 KV der BAG)	
	Fläche für Grünzonen (Pflanzgebot) (siehe integrierter Grünordnungsplan!)	
	Fläche für Wassergräben, Bachläufe und Rückhaltebecken	^
	Stützmauern	
	Sicherheitszone (Baumfallbereich) nicht bebaubar	
	Böschungen (35 - 40 °)	
	Ein- und Ausfahrten (zur Kr. LAU 23)	
	KfZ Stellplätze	
	Pflanzgebot für Baumgruppen und Sträucher	
	Pflanzgebot für Einzelbäume	
	Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. zweigeschossig als Höchstgrenze)	
	Traufhöhe max.	
	Firsthöhe max.	
	Grundflächenzahl (GRZ) in Gewerbegebieten (GE)	
	Geschossflächenzahl (GFZ)	



Straßenprofil (Maßkette)
z.B. 5,50 m Fahrbahnbreite u. 1,00 m Versorgungsstreifen

L3

Löschwasserbehälter
(Fassungsvermögen je 250 cbm und 0 11,00 m)

RR3

Regenrückhaltebecken

RÜ

Regenüberlauf

FÜW

Transformatorstation für FÜW (ca.
25 qm Flächenbedarf)

II. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan 10a für das Gebiet „Schlagwiesen“ umfasst ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der 30. Auflage vom 01.01.1999. Zugelassen werden Gewerbebauten aller Art, mit Flachdächern und flachgeneigten Sattel- oder Pultdächern, § 8 (2) 1-3 und § 8 (3) I sowie Gemeindebedarfsflächen (z.B. Regenrückhaltebecken).

2. Straßenbau- und Verkehrsrecht:

2.1 Entlang der Kreisstraße LAU 23 dürfen die Grünstreifen auf einer Breite von 4,50 m (RAS - Q, Punkt 2.7.2.) nicht bepflanzt werden.

2.2 Die Sichtdreiecke an den Einmündungen (RAS - K) sind freizuhalten.

2.3 Am Ende der Zufahrtsstraßen ist eine Wendemöglichkeit für Lastzüge entspr. der EAE 85/95 vorzusehen.

2.4 Im Bereich der freien Strecke der Kreisstraße LAU 23 ist eine Bebauung in einem Abstand von 15,00 m zur Kreisstraße nicht zulässig. (Art. 23 Bay.Str.WG)

2.5 Die öffentlichen und privaten Zufahrten zu den Grundstücken sind mit 1,00 m breiten Versorgungsstreifen zu versehen, die auch gleichzeitig als Gehwege genutzt werden können. Zusätzlich ist vor den Grundstücken ein Stauraum von ca. 20,00 m Länge für Lastzüge freizuhalten.

3. Natur- und Landschaftsschutz :

Zu den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Entwässerungspläne mit vorzulegen, sonst siehe Festsetzungen im integrierten Grünordnungsplan.

4. Technischer Umwelt- und Immissionsschutz:

Jeder Bauherr hat mit dem Bauantrag ein Schallschutzgutachten nach den Bestimmungen der TA Lärm vorzulegen. In dem Gutachten ist der Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen anteiligen Immissionswerte in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Hinweis auf das beigegefügte Schallschutzgutachten vom 28.11.1994 der Franken-Consult GmbH, D-95404 Bayreuth.

5. Brand- und Katastrophenschutz:

Die allgemeinen Vorschriften zum vorbeugenden und abwehrenden Brand- und Katastrophenschutz sind zu beachten.

6. Auflagen der Bayernwerk AG:

6.1 Das Planungsgebiet wird im nordwestlichen Geltungsbereich von der 220 -kV-Freileitung Ludersheim - Aschaffenburg der Bayernwerk AG (Ltg. Nr. B48) überspannt. Die Bayernwerk Netz GmbH weist in diesem Zusammenhang daraufhin, dass laut DIN VDE 0210 und 0105 für Bauvorhaben ohne Beschränkung im Leitungsbereich Mast Nr. 7 - 8 ein seitlicher Abstand von 24,00 m zur Leitungsachse einzuhalten ist.

6.2 Bauvorhaben auf Grundstücken (Häuser, Hauen, Straßen, Stellplätze, Beleuchtungsmaste, Fahnenmaste, Antennenmaste, Anpflanzungen etc.) die innerhalb der 220-kV-Baubeschränkungszone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, dürfen nur in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH (BNG) errichtet werden. Im Zuge des Bauantragsverfahrens sind der BNG deshalb die einzelnen Bauvorhaben zwecks endgültiger Stellungnahme vorzulegen.

6.3 Zu beachten ist, dass aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes nach VDE ' 0132 unter Umständen größere Mindestabstände erforderlich werden. Bei der Planung muss deshalb der Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz beim zuständigen Landratsamt gehört werden.

7. Eigentümerweg

Die Zufahrt zu den östlichen Grundstücken erfolgt über einen 6,50 m breiten Eigentümerweg.

Die Errichtung, der Unterhalt sowie die Schneeräumspflicht obliegt den Eigentümern dieser Grundstücke. Der Eigentümerweg muss für öffentliche Fahrzeuge (Feuerwehr, Notfahrzeuge, usw.) stets freigehalten werden. Der Feuerschutz muss gewährleistet sein.

III. Hinweise durch Text

1. Der im Flächennutzungsplan vorgesehene Grünzug und einer geplanten Umgehungsstraße wird bei der Aufstellung des Anschlußbebauungsplanes (zwischen dem östl. Ortsrand und dem Gewerbegebiet 10a) berücksichtigt bzw. ergänzt. (Siehe Planstudie für späteren Kreisverkehrknotenpunkt!) Die hierfür erforderlichen Grundabtretungen wurden bereits notariell verbrieft.
2. Für den erforderlichen Stellplatznachweis ist die Gemeindegatsung sowie die BayBO (gewerbl. gen. Grundstücke) verbindlich.

IV. Hinweise durch Planzeichen

