

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)
Die Art der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes "Am Neubrunner Weg" wird entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt.
- GE_b Gewerbegebiet – mit Beschränkungen**
Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig und sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 17 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung im Baubereich wird wie folgt festgelegt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Baumassenzahl (BMZ) 5,0
Zahl der Vollgeschosse II
- 3.0 Bauweise
Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen.
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten. Zur Bedachung darf nur Material verwendet werden das nicht zu erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Regenwasserbehandlung führt. Dachabdeckungen aus Zink und Kupfer sind nicht zugelassen.
- 4.0 Höhenfestsetzungen (§ 9, Abs. 2 BauGB)
4.1 Die max. zulässige First- bzw. Gebäudehöhe (Oberkante Attika) beträgt 9,0m, gemessen an der parallel zur Verkehrsfäche liegenden Fassadeaußenkante, am tiefsten Punkt des vorhandenen Geländes.
4.2 Die Oberkante der Decke über Kellerschloß darf nicht mehr als 0,50m über der Höhe des natürlichen Geländes liegen.
4.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- 5.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
5.1 Die PKW- und LKW-Parkflächen bzw. Garagen dürfen nur vom Baugrundstück aus angefahren werden.
5.2 Bei der Anlage der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsmaße sowie auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.
- 6.0 Einfriedungen
Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Zugelassen sind Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,00m.
- 7.0 Leitungsausübungsbereich der Strom-Freileitungen
7.1 Bauwerke im Leitungsausübungsbereich dürfen nur nach Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH errichtet werden.
7.2 Gebäude oder Flächen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen einen Abstand von mindestens 5,0m zum äußeren Leiter (dies entspricht regelmäßig einem Abstand von mindestens 7,0m zum Mast) einhalten.

- 8.0 Hinweise
8.1 Bodenfund
Auffretende Funde von Bodenalterskern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
8.2 Abwasserbeseitigung
Es ist mit Hangschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Die DIN 1986 ist zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungsatzung.
8.3 Leitungsausübungsbereich
Bauwerke im Leitungsausübungsbereich dürfen nur nach Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH errichtet werden. Für die Bauarbeiten sind die Schutzabstände entsprechend DIN VDE 0210/12.85 einzuhalten. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die Bayernwerk Netz GmbH die detaillierten Baupläne.
Bei einer Unterquerung einer Starkstrom-Freileitung durch Verkehrsflächen muß nach DIN VDE 0210 der nachstehende lotrechte Mindestabstand zwischen Verkehrsfläche und den Leiteseiten eingehalten werden.
Betriebsspannung der Freileitung über 1 kV bis 123 kV
-> Mindestabstand a min = 7,0 m
Bei der Abstandermittlung ist der größte anzunehmende Durchhang der Leiteseile zugrunde zu legen.
Bei der Errichtung und dem Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften (insbesondere VBG 1 und 4) sowie die VDE-Bestimmungen (insbesondere 0105 Teil 1) zu beachten.
Im Leitungsbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und -hilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubauwerken u. ä. nur nach Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH zulässig.
- 8.4 Stellplätze und Garagen
Die Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug der Art. 52 und 53 BayBO ist unter Einhaltung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 12. Februar 1998, Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in Abhängigkeit der Verkehrsquelle, zu errichten.
- 8.5 Gebäudeentwässerung
Die Entwässerung der Kellerschloße ist nicht in jedem Fall gewährleistet und teilweise nur unter der Kellerdecke bzw. über ein Hebewerk möglich.
- 8.6 Regenwasserbehandlung
Abhängig der Nutzung der Grundstücke durch Gewerbebetriebe ist bei überdurchschnittlicher Belastung des Oberflächenwassers, die über das normale Maß der öffentlichen Regenwasserbehandlung hinaus gehen, auf dem jeweiligen Grundstück eine Oberflächenwasserbehandlung anzulegen.

- 9.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung
9.1 Schutz des Bodens
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
9.2 Pflanzenauswahl
Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebot hat aus der Artenzusammensetzung der standortgerechten, heimischen Laubbäume, in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der nat. Vegetation zu erfolgen. Hierbei sind die Pflanzschemata und die Gehölzartliste des Bebauungsplanes anzuwenden.
9.3 Pflanzqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschul-pflanzungen DIN 18916. Die in einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema angeben.
Heckenpflanzung (Mindestrichtweite):
BAUM I. ORDNUNG: Hochstamm 3 x v, mB, SU 16-18cm mit durchgehendem Leittrieb
BAUM II. ORDNUNG: Hochstamm 3 x v, SU 12-14cm
HEISTER: Heister, 2 x v, oB Höhe: 125-200cm
STRÄUCHER: leichte Sträucher, oB Höhe: 40-60cm
9.4 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bauabund Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagwahl für die Freiflächen hat sich primär – sofern keine Grundwasser-gefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen – auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasterfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.
Unverschlammtes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z. B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.
- 10.0 Zusätzliche Festsetzung für das private Grün
10.1 Bäume:
Auf jedem privaten Grundstück sind bis je 2500 qm Gesamtfäche mind. 1 Großbaum I. Ordnung bzw. 2 Großbäume II. Ordnung bzw. 3 Obstbäume zu pflanzen.
10.2 Hecken:
Auf jedem privaten Grundstück sind bis je 2500qm Gesamtfäche mind. 75qm Hecken gemäß dem Pflanzschemata C zu pflanzen.
10.3 Entlang der Erschließungsstraße werden auf den privaten Grundstücken heimische Laubbäume I. Ordnung mit einer Mindestpflanzqualität H 3xv, STU 16-18cm in einem Pflanzabstand von 12-20m festgesetzt.
10.4 Die Sicherheitsabstände zu den Leiteseiten der Bayernwerk Netz GmbH von mindestens 2,50 m beim größten anzunehmenden Durchhang sind einzuhalten.
10.5 Die grünordnerischen Festsetzungen, ausgenommen die konkret für die Heckenpflanzungen vorgesehenen öffentlichen Grünstreifen, sind jeweils durch einen Freiflächengestaltungplan nachzuweisen.
- 11.0 Zusätzliche Festsetzung für das öffentliche Grün
11.1 Landschaftliche Grünflächengestaltung
Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzubauen.
11.2 Die Sicherheitsabstände zu den Leiteseiten der Überlandwerk Unterfranken AG von mindestens 2,50 m beim größten anzunehmenden Durchhang sind einzuhalten.
11.3 Die Gehölze innerhalb des Leitungsausübungsbereiches sind regelmäßig auf Stock zu setzen.
11.4 Die Pflanzschemata A und B sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes
- 12.0 Hinweise zur Grünordnung
12.1 Pflanzungen und Bäume dürfen nur im Abstand von >2,50m von den Telekom-munikationsanlagen der Deutschen Telekom erfolgen. Wird dieser Mindestabstand unterschritten, sind Schutzmaßnahmen, die mit der Deutschen Telekom abzustimmen sind, vorzusehen (DIN 18920).

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Baumassenzahl BMZ
E Bauweise
F Gebäuhöhe/Firsthöhe

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB)
GE_b Gewerbegebiet mit Beschränkungen nach § 8 BauNutzungsverordnung – entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
5,0 Baumassenzahl BMZ § 21 BauNVO
GH = 9,0m Gebäudehöhe § 18 BauNVO
FH = 9,0m Firsthöhe § 18 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse
o offene Bauweise

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
Fläche für Versorgungsanlagen
Abwasser (Regenrückhaltebecken)
Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Vorhandene Freileitung oberirdisch mit Leitungsausübungsbereich

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 8 des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.

Pflanzgebot für öffentliche Grünflächen
Landschaftsrasen, kräuterreich
Baum I. Ordnung
Obstbaum
Feldgehölz gem. Pflanzschema A
Feldgehölz gem. Pflanzschema B

Pflanzgebote für private Grünflächen
Baum I. Ordnung
Baum II. Ordnung
Obstbaum
Für Standortbindungen in privaten Grünflächen sind Standortabwweichungen bis zu 10,0 m zulässig.
Feldgehölz gem. Pflanzschema C

Pflanzenbestand – Erhaltungsgebot
Landschaftshecke/Feldgehölz

15. Sonstige Planzeichen
15.1 Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
15.2 Hinweise
bestehende Haupt- und Nebengebäude
best. Flurstücksnummern
best. Grundstücksgrenzen
best. Böschungen
Höhenschichtlinien
Strasse "A"
best. Graben wird aufgelassen
geplante Grundstücksgrenze

PFLANZSCHEMA A (Feldgehölz mit Strüchern und Heistern)

Nordseite

Vi	Vi	Eu	Eu	Eu	Cm	Lv	Lv	Rr	Rr	Rr	Rr	Lv	Lv	Lv	Vi
Ca	Ca	Eu	BP	Cm	Cm	Lv	Rr	Rr	AC	AC	Ca	Ca	Vi	Vi	
Lo	Ca	Eu	BP	Ps	Ps	Lv	SD	Rc	AC	Ca	Ca	CB	Lo		
Rr	Rr	Rr	Ps	Ps	Ps	Ps	SD	SD	Rc	Rc	Ps	CB	CB	Lo	
Lo	Rr	Rr	Rr	Ps	Ps	Ps	Ps	Rc	Rc	Rc	Ps	Ps	Ps	Lo	

Südsseite

Länge: 15,0 m, Breite: 5,0 m, Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m
- Für breitere Feldgehölzstrukturen werden die äußeren Pflanzreihen wiederholt gepflanzt.

PFLANZLISTE A: Hei, 2 x v, oB, Höhe: 175-200 cm
Str, 2 x v, oB, Höhe: 60-100 cm

Heister:
AC Acer campestre
BP Betula pendula
CB Feld-Ahorn
SD Sorbus domestica
Corpinus betulus
Sorbus domestica
Hainbuche
Spierling

Sträucher:
Ca Corylus avellana
Cm Cornus mas
Eu Eonymus europaeus
Lo Ligustrum vulgare
Hazel
Kornelkirsche
Pflaflenhölchen
Heckenkirsche
Liguster
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Viburnum opulus
Schlehe
Hainbuche
Hainbuche
Korb-Weide
Schneeball

PFLANZSCHEMA B (Feldgehölz mit Strüchern)

Nordseite

Vi	Eu	Ca	Sc	Sc	Sc	Eu	Sv	Cm	Cm	Sp	Vi	Vi	
Vi	Eu	Ca	Ca	Cm	Sc	Sc	Eu	Sv	Sv	Sp	Sp	Ca	Vi
Eu	Eu	Eu	Cm	Cm	Sp	Sp	Sp	Sp	Sp	Ca	Ca	Vi	

Südsseite

Länge: 15,0 m, Breite: 3,0 m, Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m

PFLANZLISTE B: Str, 2 x v, oB, Höhe: 60-100 cm

Sträucher:
Ca Corylus avellana
Cm Cornus mas
Eu Eonymus europaeus
Sc Salix cinerea
Hazel
Kornelkirsche
Pflaflenhölchen
Grou-Weide
Sp Salix purpurea
Sv Salix viminalis
Vi Viburnum opulus
Purpur-Weide
Korb-Weide
Schneeball

PFLANZSCHEMA C (Feldgehölz mit Strüchern und Heistern)

Nordseite

Vi	Vi	Eu	Eu	Eu	Cm	Lv	Lv	Vi	
Ca	Ca	Eu	CB	CB	Lv	Lv	Vi		
Vi	Ca	Eu	CB	CB	Ps	Lv	SD	Rc	Rc
Rc	Rc	Cm	Ps	Ps	Ps	SD	SD	Rr	Rr
Rc	Rc	Cm	Ps	Ps	Ps	Rr	Rr	Rr	Rc

Südsseite

Länge: 10,0 m, Breite: 5,0 m, Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m

PFLANZLISTE C: Hei, 2 x v, oB, Höhe: 175-200 cm
Str, 2 x v, oB, Höhe: 60-100 cm

Heister:
CB Corpinus betulus
Hainbuche
SD Sorbus domestica
Spierling

Sträucher:
Ca Corylus avellana
Cm Cornus mas
Eu Eonymus europaeus
Lg Ligustrum vulgare
Hazel
Kornelkirsche
Pflaflenhölchen
Liguster
Prunus spinosa
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Viburnum opulus
Schlehe
Hainbuche
Korb-Weide
Schneeball

GEHÖLZARTENLISTE

BAÜME I. ORDNUNG
Hochstamm, 3 x v, mB, SU 16-18 cm, mit durchgehendem Leittrieb
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Betula pendula Sand-Birke
Fagus sylvatica Rot-Buche
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stiel-Eiche
Salix alba Silber-Weide
Tilia cordata Winter-Linde

BAÜME II. ORDNUNG UND OBSTBÄUME
Hochstamm, 3 x v, mB, SU 12-14 cm / 14-18 cm
Heister, 2 x v, oB, Höhe: 150-300 cm
Acer campestre Feld-Ahorn
Corpinus betulus Hainbuche
Juglans regia Walnußbaum
Malus sylvestris Wild-Äpfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Sorbus torminalis Elsbeere
Ulmus carpinifolia Feldulme

APFELSORTEN
Bismarck
Boskop
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Goldreine von Berlepsch
Ontario

BIRNENSORTEN
Verainschälbirne
Pastorenbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Gebmoster

PFLAUMEN- UND ZWETSCHGENSORTEN
Bühler Frühzetschge
Hauszetschge
Ortenauer

KIRSCHENSORTEN
Schattenmorelle
Weißel
Kornelkirsche

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Am Neubrunner Weg"

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 24.02.2000 und ... beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 27.02.2000 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 22.10.2000 bis 11.11.2000 öffentlich ausgestellt.

Breitbrunn, den 15.12.2000

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 12.12.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Breitbrunn vom 12.12.2000 ist am 15.12.2000, ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der VG Ebelbach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt vorläufig Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Breitbrunn, den 15.12.2000
1. Bürgermeister
ernannt ortsüblich bekannt gemacht, am 01.10.2002
Breitbrunn, 07.10.02

b	gemäß Beschlussfassung des Gemeinderates vom 12.12.2000	Das. 00	Pfz	Das. 00	Stz
a	gemäß Beschlussfassung des Gemeinderates vom 04.10.2000	04. 00	Pfz	04. 00	Stz
Nr.	Änderungen	geb. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben:	Gemeinde Breitbrunn GT Breitbrunn Gewerbegebiet "Am Neubrunner Weg"	Anlage	Begründung		
Landkreis:	Haßberge	Plan Nr.	Projekt Nr.		
Möbstat:	1:1000	1b	02/00/63		
Vorbereitender:	Gemeinde Breitbrunn über die VG Ebelbach, Schloß Gleisenu 97500 Ebelbach	entw.	Aug. 00	Stüberrauch	
Vorbereitender:	Technisches Büro Werner Oskar-Serrand-Str. 3 a 97483 Ellmann, Tel. 09522/7088-0, Fax 7088-50 12.12.2000 04.10.2000 16.08.2000	gez.	Aug. 00	Pfaff	
Datum		gepr.	Aug. 00	Stüberrauch	
		Unterschrift		Unterschrift	



Gemeinde Breitbrunn
Gemarkung Breitbrunn