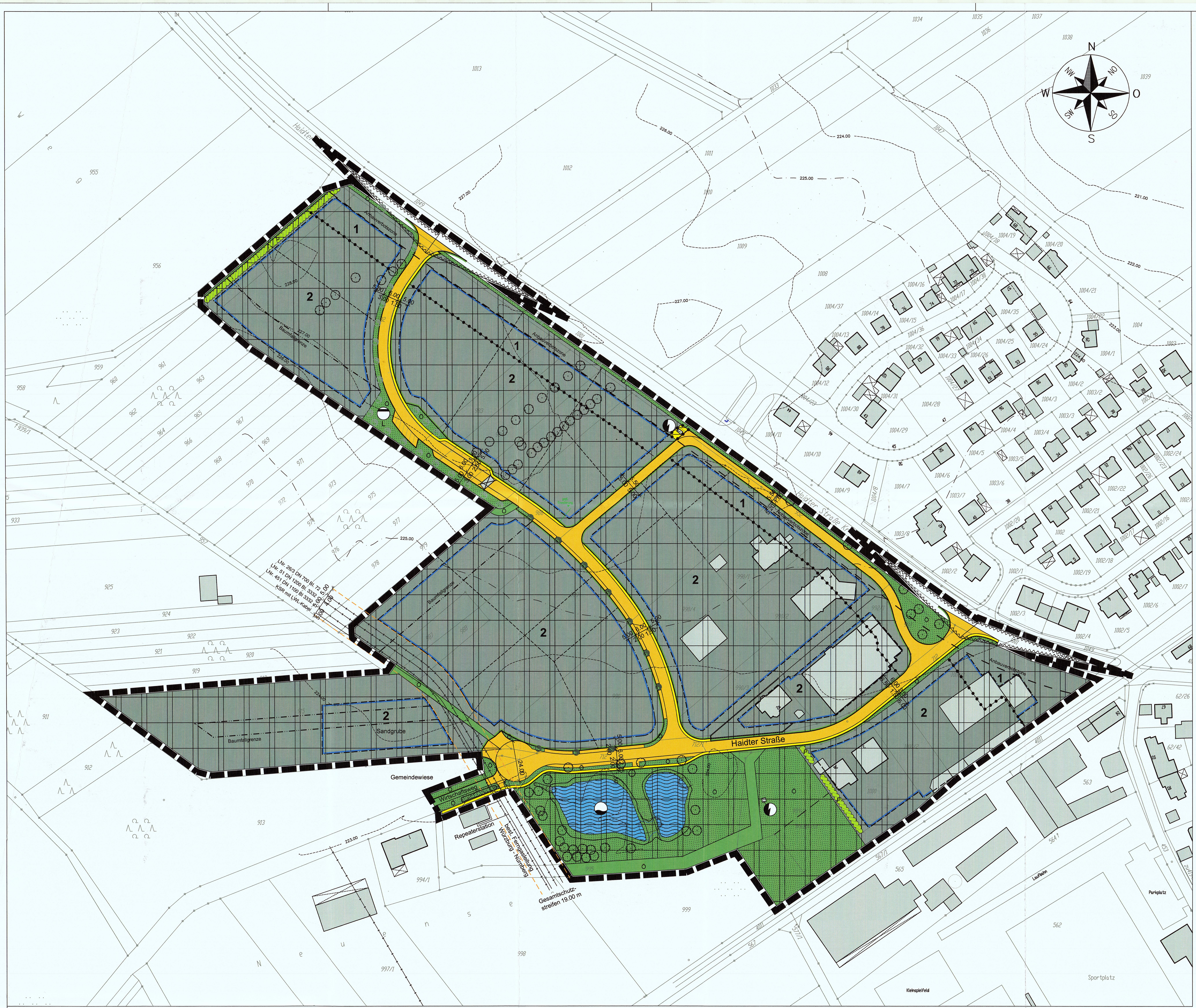
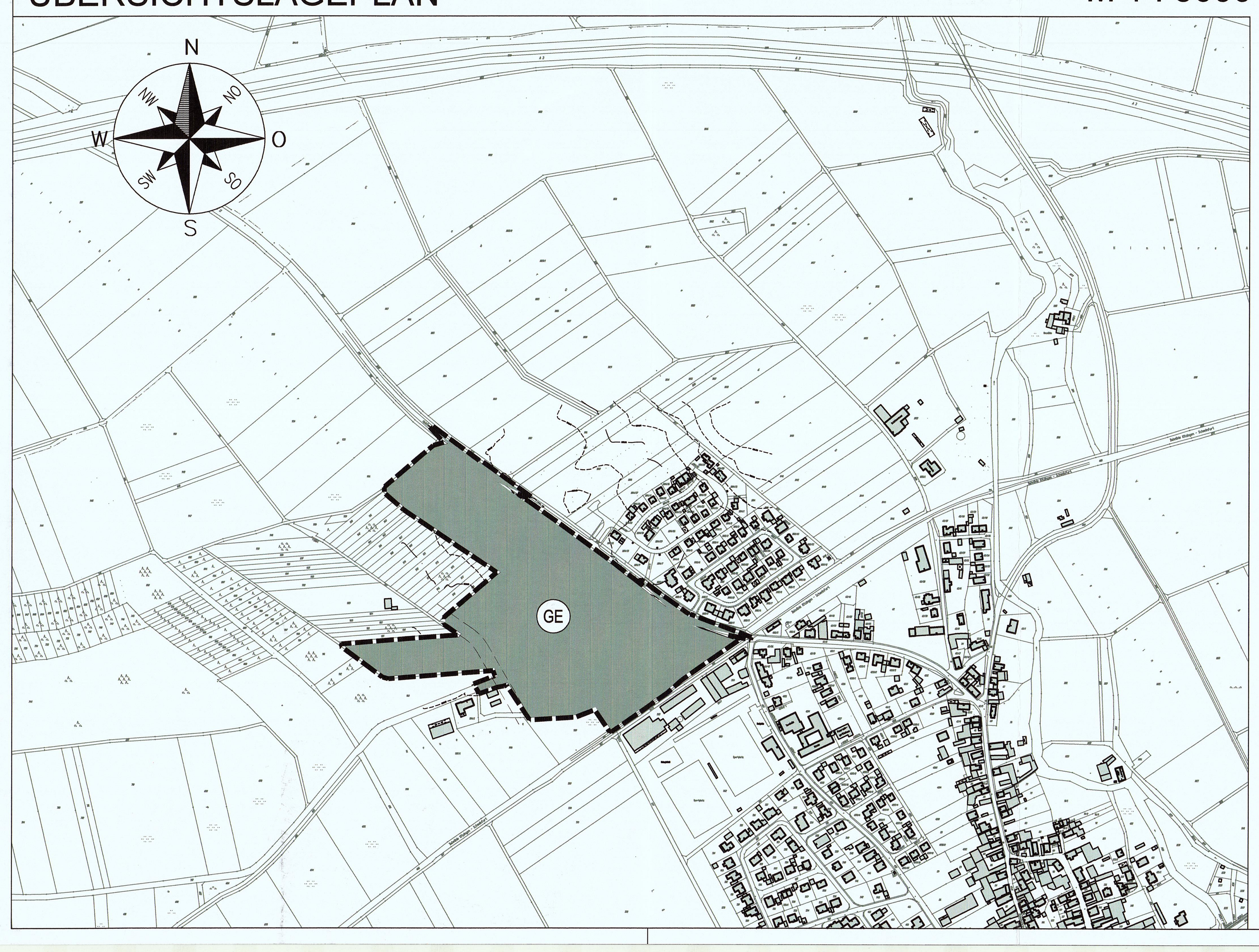


ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1 : 5000



ZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

KENNZIFFER DER BAUGEBIETE	ART DER BAUL. NUTZUNG	BAUWEISE	ZAHL DER VOLL-GESCHOSSE	GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL	WAND-HÖHE (m)	DACH-NEIGUNG
1	GE	g	EG+DG (max.II)	0,8	1,6	max. 6.50	≥10°
2	GE	g	EG+DG (max.II)	0,8	1,6	max. 7.50	---

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE = Gewerbegebiet
g = geschlossene Bauweise
EG = Erdgeschoss
DG = Dachgeschoss
max. II = maximal 2 Vollgeschosse zulässig

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Grenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Anbauverbotszone

Baumfallgrenze

vorgeschlagene neue Grenzen

vorhandene Grenzen, Grenzstein

3267 Flurnummer

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

Straßenbegrenzungslinie
Parkplatzfläche
Fahrbahn
Parkplatzfläche
öffentliche Grünfläche
Fußweg
Straßenbegrenzungslinie

(2.00, 2.00, 2.25, 6.00, 1.50, 13.75)

öffentlicher Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

bestehende Trafostation

geplanter unterirdischer Löschwasserbehälter

bestehender Regenrückhalteteich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Ferngasleitung, bestehend

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

private Hecke

bestehender Graben

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Baum Bestand

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

bestehendes Haupt- und Nebengebäude

abzubrechendes Gebäude

bestehende Mauer

6.50 Bemaßung

193 Höhenschichtlinien in m über NN

Der Markt Kleinlangheim erlässt als Satzung aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359 ff.),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433),
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern

folgenden

BEBAUUNGSPLAN

1.1 GELTUNGSBEREICH

Für das ausgewiesene Plangebiet "Erweiterung Gewerbegebiet an der Haidter Straße" im Markt Kleinlangheim, Gemarkung Kleinlangheim, gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 24.02.2011, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den planlichen Darstellungen als "Gewerbegebiet" (GE) i. S. des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.3.1 Gewerbegebiet (GE)
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt für das Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. 2 begrenzt (max. II).

1.3.2 Gemäß § 8 Absatz 3 Nr.1 Bau NVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur als untergeordneter Gebäudeabschnitt zum entsprechenden Betriebsgebäude zulässig. Freistehende Einzelhäuser sind nicht zugelassen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. 2 begrenzt (max. II).

1.4 BAUWEISE

1.4.1 Für das Plangebiet gilt gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO die geschlossene Bauweise. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen die Breite des Grenzabstandes nach den bauordnungsrechtlichen Regelungen einzuhalten ist.

1.4.2 Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

a) Für die bauliche Nutzung im Teilgebiet 1 (entlang der Kr KT 11), bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf:

talseits: Wandhöhe ≤ 6,5 m über OK natürlichem Gelände

b) Für die bauliche Nutzung im Teilgebiet 2, bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf:

talseits: Wandhöhe ≤ 7,5 m über OK natürlichem Gelände

1.4.3 Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

1.4.4 Vom Waldrand bis zur geplanten Bebauung ist aufgrund der Gefahr durch stürzende Bäume ein Abstand von 20,0 m einzuhalten. Waldrandnahe Bebauer, die die Baumfallgrenze von 20,0 m unterschreiten, müssen gegenüber dem Markt Kleinlangheim eine Haftungsausschlusserklärung abgeben.

Zur Verringerung der Waldbrandgefahr ist im Waldrandbereich Funkenflug, verursacht durch Heizung, Abgase oder andere funkenerzeugende Produktionsprozesse, auszuschließen. Im Einzelfall ist dies jeweils mit dem Forstamt abzuklären.

1.5 DÄCHER

1.5.1 Im Teilgebiet 1 des Bebauungsplanes sind keine Flachdächer zugelassen. Eine Dachneigung von mindestens 10° ist erforderlich.

1.5.2 Für Transformatorenstationen sind Flachdächer zugelassen.

1.5.3 Für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und für Betriebswohnungen sind Dachneigungen bis max. 45° zulässig. Dachaufbauten sind als untergeordnete Bauteile zulässig.

1.5.4 Die Dachflächen der Gebäude und Garagen sind in rotem Farbton (ziegel- oder naturrot) zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig.

1.6 GESTALTUNG

Gebäudekörper von mehr als 30 m Länge sind durch Rücksprünge, Versätze oder unterschiedliche Farben zu gliedern.

1.7 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist auf dem jeweiligen Privatgrundstück entsprechend den Richtzahlen zur Bayerischen Bauordnung nachzuweisen.

1.8 EINFRIEDUNGEN

1.8.1 Längs von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Holz oder Metall auszuführen.

1.8.2 Einfriedungen zu Nachbargrundstücken: hier sind Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

1.8.3 Massive Einfriedungen (Mauern) sind nicht zulässig.

1.8.4 In Sichtdreiecken ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 0,80 m beschränkt.

1.9 GRÜNORDNUNG

1.9.1 Nicht zulässig ist die Anlage geschlossener Pflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen (Thuja etc.)

1.9.2 Im Bereich des Sichtdreieckes dürfen Pflanzungen (Hecken, Sträucher etc.) die Straßenoberfläche der Kreisstraße Kr KT 11 mit einer maximalen Höhe von 80 cm nicht überragen. Genehmigungs- und anzeigefreie Bauten dürfen dort nicht errichtet und Gegenstände oder dergleichen nicht gelagert werden.

1.9.3 In unmittelbarer Bahnnähe sind Neuanpflanzungen unzulässig bzw. in der endgültigen Wuchshöhe entsprechend zum Gleis hin abgestuft anzuordnen (Abstand zum Gleis bzw. zu Bahnanlagen größer als Endwuchshöhe).

1.10 VORGABEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Betriebe bzw. Betriebsteile entlang der KT 11 sind so anzuordnen, dass störträchtige Bereiche (wie geräuschträchtige Produktionsstätten, lärmrelevante Freianlagen und Tätigkeiten, Betriebsparkplätze) abgewandt der Kreisstraße bzw. vom gegenüberliegenden Wohngebiet anzuordnen sind. Weniger störträchtige Betriebsteile (wie z. B. Betriebswohnhaus, lärmunkritische Lagergebäude etc.) sind zur Kreisstraße anzuordnen.

II. HINWEISE

1. ENTWÄSSERUNG

a) Abwasserbeseitigung
Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Der Anschluß des geplanten Schmutzwasserkanals erfolgt an den Mischwasserkanal im Gewerbegebiet "An der Haidter Straße".
Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung der Kellergeschosse im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen entsprechend der Entwässerungssatzung des Marktes Kleinlangheim durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.

b) Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen, Straßenflächen und Grundstücksflächen ist über die geplanten Regenwasserkanäle in den südlich des Plangebietes neu anzulegenden Regenrückhalteteich zu leiten. Dem Regenrückhalteteich wird ein Regenklärteich vorgeschaltet.

Niederschlagswasser von Dachflächen kann
a) zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser genutzt werden oder

b) versickert werden, sofern eine Versickerung möglich ist und die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung erteilt wird.

Zur Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers können entsprechend der Dachfläche ausreichend dimensionierte Zisternen angelegt werden mit einem Überlauf zum Regenwasserkanal.

Bei einer darüber hinausgehenden Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist eine Befreiung vom Benutzungszwang der Wasserabgabesatzung des Marktes Kleinlangheim in der derzeit gültigen Fassung zu beantragen.

In allen sonstigen Fällen gilt die Entwässerungssatzung des Marktes Kleinlangheim.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Möglichkeiten der Versickerung zu überprüfen.

2. ANBAUVERBOTSZONE

Nachrichtliche Übernahme der Kr KT 11:

Vom befestigten Fahrbahnrand der Kr KT 11 ist eine von jeglichen Bauten freizuhaltende Anbauverbotszone von 15 m einzuhalten.

3. MÜLLABFUHR

Damit die ordnungsgemäße Abholung des anfallenden Hausmülls gewährleistet ist, haben die Bewohner der Grundstücke ihre Mülleimer am Leerungstag an den Erschließungsstraßen bereitzustellen.

4. EMISSIONEN

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche Belästigungen jeglicher Art durch Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen zu dulden sind.

5. WERBEANLAGEN

Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 beeinträchtigen können.

6. GELÄNDESCHNITTE

Der Bauwerber wird darauf hingewiesen, dass dem Bauantrag Geländeschnitte beizufügen sind.

III. EMPFEHLUNGEN

1. GESTALTUNG

Für die Farbgebung sollten gedeckte Mischfarbtöne verwendet werden. Grelle, fernwirkende Farbtöne (z.B. reinweiß) sollten vermieden werden.

2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sollten nicht errichtet werden.

3. VERSIEGELUNG VON FLÄCHEN

Befestigte Flächen (z.B. Stellplätze, Fußwege etc.) sowie PKW- und LKW-Parkplätze, Garagenvorplätze, Grundstückszufahrten und Lagerplätze sollten mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. weitfugiges Pflaster, Spurpflasterung, Schotterrasen etc.) angelegt werden, sofern dies keine schädigenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt hat.

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Die nicht überbauten und unbefestigten Flächen des Grundstückes sollten ausreichend begrünt und mit standortheimischen Sträuchern und Laubgehölz bepflanzt werden.

4.2 Je 300 m² Grundstücksfläche sollte mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum und je 100 m² eine Strauchgruppe gepflanzt werden.

Auswahlliste bei Pflanzung der Gehölze:

Bäume: Rotbuche, Esche, Eiche, Hainbuche, Sommer-/Winterlinde, Vogelkirsche, Walnuss und Obstbäume

Sträucher: Weißdorn, Wildrose, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Hartriegel und Liguster

4.3 Ortsrandbegrünung

Im Norden des Plangebietes sollte eine 4,0 m breite, private Randeingrünung angelegt und strukturreich gestaltet werden. 50 % dieser Fläche sollte locker in Gruppen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

4.4 Durchgrünung des Plangebietes

Zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Einbindung in das Landschaftsbild sollten die Grenzbereiche der Grundstücke zueinander mit jeweils 1,50 m breiten, privaten Baumhecken bepflanzt werden; die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen und die damit verbundenen Pflanzungen sind als nicht verbindliche Standorte dargestellt.

4.5 Begrünung der Gebäudefassaden

25 % der Fassaden sollten mit:

Klimmerpflanzen (Wilder Wein, Efeu) oder
Kletterpflanzen (Alpenwaldrebe, Italienische Waldrebe) begrünt werden.

4.6 Die Bepflanzung sollte innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit durchgeführt werden.

5. INSTALLATION

Bei den Installationen sollten wassersparende Armaturen eingesetzt werden.

6. NIEDRIGENERGIEHÄUSER

Für die Planung der Gebäude sollten Null- oder Niedrigenergiehäuser in Erwägung gezogen werden.

7. AUSHUB

Es wird empfohlen, überschüssigen Sandboden, der bei einzelnen Baumaßnahmen anfällt, dem Naturschutz zur Verfügung zu stellen.

VERFAHRENSVERMERKE

Ausgefertigt:

Markt Kleinlangheim, den 21.06.2011 .... Siegel
Lewandowski
1. Bürgermeister

Der Markt Kleinlangheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.10.2010 die Änderung des Bebauungsplanes im Sinne von § 13 BauBG beschlossen.

Markt Kleinlangheim, den 21.06.2011 .... Siegel
Lewandowski
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.10.2010 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vom 22.11.2010 bis 06.12.2010 im Rathaus Kleinlangheim und in der VG Großlangheim öffentlich ausgelegt.

Markt Kleinlangheim, den 21.06.2011 .... Siegel
Lewandowski
1. Bürgermeister

Der Markt Kleinlangheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.03.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Kleinlangheim, den 21.06.2011 .... Siegel
Lewandowski
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 01.04.2011 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB an den Amtstafeln ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB in Kraft getreten.

Markt Kleinlangheim, den 21.06.2011 .... Siegel
Lewandowski
1. Bürgermeister

MARKT KLEINLANGHEIM

LKR. KITZINGEN

BEBAUUNGSPLAN 2. ÄNDERUNG

"ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET AN DER HAIDTER STRASSE"

M = 1 : 1000

TIEFBAUTECHNISCHES ING.-BÜRO
GLÜCKERT
90478 NÜRNBERG, REGENSBURGER STR. 215
97337 DETTELBACH, NEUSESER STRASSE 3

STAND: 24.02.2011, Mauerer