


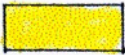



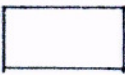

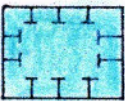



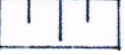









I. Festsetzung durch Planzeichen

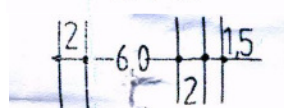
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie, sonst. Verkehrsflächen
	Baugrenze
	Öffentliche Verkehrsfläche
	aufzulassende landwirtschaftliche Wegflächen
	landwirtschaftlich genutzte Wegflächen
	Stromleitungsbereich , e.on/Netz GmbH (220 KV der e.on/Netz)
	Pflanzgebot für gemischte Baum- und Strauchhecken (öffentlich)
	Pflanzgebot für gemischte Baum- und Strauchhecken (privat)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (öffentlich)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privat)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentlich)
	Sicherheitszone (Baumfallbereich) nicht bebaubar
	Böschungen
	KfZ Stellplätze
	Pflanzgebot für Baumgruppen und Sträucher
	Pflanzgebot für Einzelbäume
	Pflanzgebot für Einzelbäume (nicht ortsfest)
	Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. dreigeschossig als Höchstgrenze)
	Traufhöhe max.
	Firsthöhe max.

GRZ

Grundflächenzahl in Gewerbegebieten (G u. G eing.)

GFZ

Geschoßflächenzahl



Straßenprofil (Maßkette)



zu entfernende 20 KV Leitung des FÜW
(Verkabelung)



Gewerbegebiet



eingeschränktes Gewerbegebiet

II. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
Der Bebauungsplan Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“ mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB umfasst ein Gewerbegebiet (G.) ; im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (30. Auflage vom 01.01.1999) sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (G eing.) nach genehmigtem Flächennutzungsplan.
2. Maß der baulichen Nutzung
Zugelassen werden Gewerbebauten aller Art, nach § 8 (2) 1-3 und § 8 (3) 1 u. 2 sowie Gemeinbedarfsflächen (z.B. öffentliche Grün- und Wasserflächen).
3. Bauweise
Die Gebäude, max. dreigeschoßig (III) sind wahlweise mit Flachdächern oder flachgeneigten Sattel- oder Pultdächern zu errichten. Dachneigung (DN) max. 25°. Die max. Traufhöhe beträgt 10,00 m.
4. Straßen- und Verkehrsrecht
 - 4.1 Die Sichtdreiecke an den Einmündungen (RAS - K) sind freizuhalten
 - 4.2 Am Ende der Zufahrtsstraßen ist eine Wendemöglichkeit für Lastzüge entspr. der EAE 85/95 vorzusehen.
 - 4.3 Im Bereich der freien Strecke zur Kreisstraße LAU 23 ist eine Bebauung in einem Abstand von 15,00 m zur Kreisstraße nicht zulässig. (Art. 23 Bay.Str.WEG)
 - 4.4 Die öffentlichen und privaten Zufahrten zu den Grundstücken sind mit 1,00 m breiten Versorgungstreifen 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.
 - 4.5 Im Bereich der Grünzonen dürfen innerhalb der Sichtdreiecke nur niedrige Gehölze (max. 1,00 m hoch) gepflanzt werden.
 - 4.6 Grundsätzlich sind bei Baugenehmigungsverfahren die Auflagen und Bedingungen der Erschließungsträger und der Träger öffentlicher Belange zu beachten.
Die Bauanträge sind deshalb über die Gemeinde, bzw. das Landratsamt (Untere Aufsichtsbehörde) den beteiligten Erschließungsträgern zur Stellungnahme vorzulegen.
5. Natur- und Landschaftsschutz
Zu den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Entwässerungspläne mit vorzulegen, sonst siehe Festsetzungen im integrierten Grünordnungsplan. (GOP)
6. Technischer Umwelt- und Immissionsschutz
Jeder Bauherr hat mit dem Bauantrag ein Schallschutzgutachten nach den

Bestimmungen der TA Lärm vorzulegen. In dem Gutachten ist auch 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.

7. Brand- und Katastrophenschutz

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

8 .Auflagen der e.on/Netz GmbH

8.1 Das Planungsgebiet wird im südlichen Geltungsbereich von der 220 -kV-Freileitung Ludersheim - Aschaffenburg der e.on/Netz GmbH(Ltg. Nr. B48) überspannt. Die e.on/Netz GmbH weist in diesem Zusammenhang darauf hin, 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 Leitungssachse einzuhalten ist.

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

8.3 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.

9. Eigentümerwege

Die Zufahrt zu den jeweiligen Bauparzellen 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.

10. Die im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzten Baugrenzen sind Höchstgrenzen. Unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsflächen können die Parzellen unterteilt werden. Die unterteilten Flächen dürfen jedoch eine Größe von 1.500 qm nicht unterschreiten. Die Erschließung, die Ver- und Entsorgung erfolgen über Privatzufahrten. (Siehe Nr. 9 der Festsetzung durch Text) Für Pflanzungen, wie Bäume, Sträucher und Hecken, mit einer Wuchshöhe von mehr als 2 m ist ein Grenzabstand von mind. 2 m und ein Mindestabstand zur Gleisachse entsprechend der endgültigen Wuchshöhe einzuhalten.

11. Gemäss § 906 BGB müssen die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Einwirkungen geduldet werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass für die Ausführung von Lärmschutzmassnahmen an vorhandenen und im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht wesentlich geänderten Schienenweg eine

verpflichtende Rechtsgrundlage fehlt. Derartige Maßnahmen werden somit von der Deutschen Bahn Gruppe und den ihr zugeordneten Gesellschaften nicht durchgeführt. Forderungen gegenüber der Deutschen Bahn können diesbezüglich nicht gestellt werden.

12. Im Bereich von Oberleitungsanlagen kann die Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektromagnetische und elektrische Felder empfindlich reagierenden Geräten grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Die Grundstückseigentümer und seine Rechtsnachfolger verzichten ausdrücklich auf eine Kostenbeteiligung der DB Netz AG oder Geltendmachung diesbezüglicher Ansprüche gegenüber der DB Netz AG zur Reduzierung der elektromagnetischen und elektrischen Beeinflussung.

III. Hinweise durch Text

1. Zum Schutze von Natur und Umwelt sollten die Dachentwässerungen soweit wie möglich über Zisternen in den Entwässerungskanal geleitet werden.
2. Die Möglichkeiten einer Warmwassergewinnung über Solaranlagen sollten ebenfalls genutzt werden.
3. Für den erforderlichen Stellplatznachweis ist die Gemeindefestsetzung sowie die BayBO (gewerbl. gen. Grundstücke) verbindlich.

IV. Hinweise durch Planzeichen

