# Bebauungsplanentwurf
# "Gewerbegebiet an der B 8", Biebelried

## Nutzungsschablone
## Art und Maß der baulichen Nutzung

| Art der baul. Nutzung | Bauweise | Zahl der Vollgeschosse | GRZ | GFZ | TH | FH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| GEe | o | max.II | 0,8 | 2,4 | 8,5 | 12,0 |

**PLANZEICHEN:**
(gem. PlanZV90 vom 18. Dezember 1990)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches-BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BauNVO-)

GEe eingeschränktes Gewerbegebiet(§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des BauGB)

GFZ Geschoßflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

FH Firsthöhe

TH Traufhöhe

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

O offene Bauweise

Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

15 m Ein- und Ausfahrtbereich

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs.1 Nr.12,14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Wasser

Abwasser

Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünflächen

Regenrückhalteraum

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft/ mögliche Ausgleichsflächen für Natur- und Artenschutz

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

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

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs.4 Nr. 1 BauNVO)

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Werbepylon 34,00 m

Aufschüttung

Abgrabung

286.00 ü.NN Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe

Nachrichtlich:

externer Entwurf einer Umgehung KT 54 / KT 22

bestehende Fernwasserleitung mit beidseitigem Schutzbereich von 6,00 m

5m 10m
0m 10m 20m 30m 40m 50m

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
## "GEWERBEGEBIET AN DER B 8"

**TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH**

**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für das Plangebiet ist folgende Nutzungsart festgesetzt:

**GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 1,2 und 3 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind: (§8 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätte: Spielhallen, Diskotheken, Nachtclubs
- Beherbergungsbetriebe
- Vorhaben zur Schaffung von jedwedem Wohnraum; auch Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Imbissbuden
- Rastanlagen

**2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Grundflächenzahl

Im **GEe** ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Geschossflächenzahl

Im **GEe** ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Im **GEe** sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

Höhe der baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplanes als Höchstgrenze festgesetzt.

Definition der Traufhöhe

Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunkt und der Höhenlage der Trauflinie. Die Trauflinie ist gleich der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die niedrigste Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut als Traufline.

Definition der Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes und der Höhenlage der Firstlinie. Unter der Firstlinie ist die äußere Schnittkante der beiden Dachschenkel zu verstehen. Bei Pultdächern gilt die höchste Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut als Firstlinie.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe

Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufe- und Firsthöhe sind die in der Planurkunde eingetragenen NN-Höhen heranzuziehen.

Die Traufe- und Firsthöhen im Bebauungsplan sind wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:

Traufhöhe im **GEe** 8,5 m Firsthöhe im **GEe** 12,0 m

Höhe **Werbepylon** 34,0 m

Einzelne Gebäudeteile oder bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung (z. B. Lüftungsanlagen, etc.) können ausnahmsweise die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 2 m überschreiten.

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Im **GEe** wird eine offene Bauweise "o" (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Im Bebauungsplan für Leitungsrechte ausgewiesene Flächen sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten.

**TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS**

Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)

**1. WERBEANLAGEN**

**1.1 Verbot sonstiger Fremdwerbung**

Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für die ansässigen Betriebe statthaft.

**1.2 Unzulässige Werbeanlagen**

Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendenden oder blinkendem Licht, Bildern usw. sind generell unzulässig.

Durch die Werbeanlagen dürfen Verkehrszeichen nach der StVO weder verdeckt noch die Sicht auf diese beeinträchtigt werden. Durch die Beleuchtung der Anlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der B 8 bzw. KT 22 nicht geblendet oder abgelenkt werden.

**1.3 Werbepylon**

Am nordwestlichen Plangebietsrand (siehe Planeintrag) wird die Errichtung eines max. 34 m hohen LED-beleuchteten Werbepylons zugelassen.

Die Höhe des Werbepylons ist aus Gründen der wirtschafftlichen Absicherung des Tankstellenstandortes mit notwendigen Sichtbeziehungen von der A3 notwendig.

**1.4 Stellplätze**

Die maximal zulässige Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen und Auflieger wird auf 15 Stellplätze für das Plangebiet insgesamt festgesetzt. Stellplätze für Spezialfahrzeuge wie Schwertransportfahrzeuge, Muldenkipper oder große Mobilkrane etc. sind nicht zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

TEIL C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

*Die Grünordnerische Festsetzungen werden auf der Grundlage des Umweltberichtes des Büros für Landschafts- und Gewässerökologie, Dipl-Geogr. Gabriele Ditter zum späteren Zeitpunkt ausgearbeitet. Zur Zeit liegen noch keine Standortverbindliche Vorgaben für Ausgleichsmaßnahmen des Arten- und Naturschutzes vor; diese sind vor dem Verfahrensschritt der öffentlicher Auslegung durch den Vorhabenträger zu erbringen.*

**Hinweis:**
Die außerhalb des Geltungsbereiches dargestellten Grundstücke sind aufgrund des Flurbereinigungsverfahrens lediglich nachrichtlicher Natur.

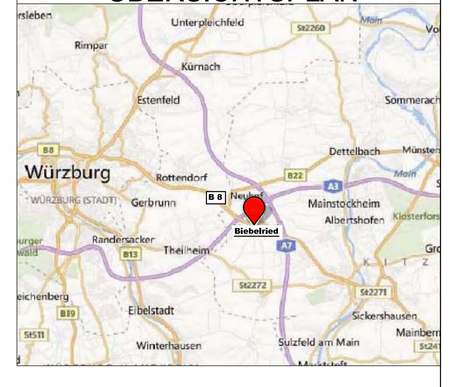
**VG KITZINGEN**
**LANDKREIS KITZINGEN**
**ENTWURF BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AN DER B 8"**
**OT BIEBELRIED**

| | |
|---|---|
| Ausarbeitung des Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss vom ..... Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.<br>VG Kitzingen,.....<br>(Erster Bürgermeister) | Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht in der Fassung vom ..... hat gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.<br>VG Kitzingen,.....<br>(Erster Bürgermeister) |
| Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat vom ..... bis ..... stattgefunden.<br>VG Kitzingen,.....<br>(Erster Bürgermeister) | Die Gemeinderat Biebelried hat den Bebauungsplan mit Umweltbericht in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom ..... als Satzung beschlossen.<br>VG Kitzingen,.....<br>(Erster Bürgermeister) |
| Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.<br>VG Kitzingen,.....<br>(Erster Bürgermeister) | Die Bekanntmachung der Genehmigung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht erfolgte am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in ortsüblicher Weise. Auf die Rechtsfolgen gemäß § 44 Abs. 5 und § 215 BauGB wurde hingewiesen. der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.<br>VG Kitzingen,.....<br>(Erster Bürgermeister) |
| Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Umweltbericht in der Fassung vom ..... hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.<br>VG Kitzingen,.....<br>(Erster Bürgermeister) | Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss vom 11.03.2014<br>Koblenz,.....<br>**ARCHITEKTEN- UND INGENIEURKONTOR**<br>STADT- UND UMWELTPLANUNG · ARCHITEKTUR · GUTACHTEN<br>Mobil: 0171-77 02 34 1 · e-mail: mail@koblenzer-ok.de<br>Lambertstraße 57 · 56072 Koblenz-Rübenach |

**Hinweis:**
Die planungsrechtliche Berücksichtigung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen ( Naturschutz/ Artenschutz) stehen in Kürze als Fachbeitrag zur Verfügung und werden als Fortschreibung in das Bebauungsplanverfahren integriert.

Verfahrensstand: 26.02.2015

**ÜBERSICHTSPLAN**




**ARCHITEKTEN- UND INGENIEURKONTOR**
STADT- UND UMWELTPLANUNG · ARCHITEKTUR · GUTACHTEN
Mobil: 0171-77 02 34 1 · e-mail: mail@koblenzer-ok.de
Lambertstraße 57 · 56072 Koblenz-Rübenach

| | |
|---|---|
| Bez.: **Bebauungsplanentwurf** | Plan Nr.: M 1 : 500 |
| Projekt: Gewerbegebiet an der B 8 Biebelried | Projekt Nr.: 40-2013 |
| | Datum: 02.03.2015 |
| Auftraggeber: Makay Projektmanagement GmbH Stuttgarter Straße 70 73760 Ostfildern | Gez.: O. Kaulin |
| | Änderung: |
| Planverfasser: Architekten- und Ingenieurkontor Lambertstraße 57 56072 Koblenz-Rübenach | |