



1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit breiter Fahrbahn, des Grün- bzw. Parkstreifens und Gehweges, der Grünstreifen darf durch Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - II max. Anzahl der Vollgeschosse ≤ 8 Grundflächenzahl
 - SD/PD Satteldach / Pultdach ≤ 12 Geschossflächenzahl
 - $20^\circ - 40^\circ$ Dachneigung der gewerblichen Gebäude (GE)
 - $40^\circ - 50^\circ$ Dachneigung der Wohngebäude (WO)
- Öffentliche Grünfläche als Randeingrünung mit Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (sh. GOP) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 BauGB)
- Festsetzung von privaten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (sh. GOP) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Sichtflächen im Straßenbereich, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über der Verbindungsfäche der Straßenoberkante hinausragen, frei zu machen und frei zu halten sind. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (sh. hierzu auch Art. 26 BayStrWG).
- Sichtflächen im Bahnbereich, eine Bebauung bzw. Bepflanzung in diesem Bereich ist ausgeschlossen.
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Geplante Grabenverrohrung)
- Anbauzone gem. Art. 23 (1) BayStrWG; Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einfriedigungen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
- Fläche für Versorgungsanlage (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlage (Löschwasserzisterne) (V = 200 cbm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Öffentl. Wegfläche mit wassergebundener Decke
- vorh. Fuß- und Radweg
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ersatzfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Grundstücke für die Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind (siehe Ziff. 2.13 der weiteren Festsetzungen)
- Straßenbegleitende Flächen

1.2 Für die Hinweise

- Besteh. Wohngebäude
- Besteh. Nebengebäude
- Besteh. Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Flurstücksnummern

- 1.2.1. Die zu versiegelnden Flächen der Grundstücke sind möglichst gering zu halten. Flächen, auf denen nur unverschmutztes Oberflächenwasser anfällt (Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze), sollten möglichst durchlässig gestaltet werden (z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen). Das Oberflächenwasser von diesen Flächen soll an Ort und Stelle versickern und/ oder breitflächig in Grünanlagen abgeleitet werden. Bei größerem Wasseranfall, z.B. bei Dachflächen und bei versickerungsfähigem Untergrund (Sickerversuch empfohlen), sollten Sickerschächte, -stränge oder -gruben gebaut werden. Die Versickerungen über diese technischen Anlagen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis, wobei die Anträge von den Bauwilligen zu stellen sind. Es darf nur unverschmutztes Oberflächenwasser versickern. Flächen, auf denen Abwasser anfällt bzw. Niederschlagswasser verunreinigt werden kann, z.B. Waschplätze, sind wasserrechtlich zu befestigen und gegebenenfalls über Leichtflüssigkeitsabscheider (z.B. bei Tankstellen und Waschplätzen) zu entwässern.**
- 1.2.2. Vom Gewerbegebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A 70 beeinträchtigen.**
- 1.2.3. Gegenüber dem Straßenbaustütze können keine Ansprüche wegen Lärm- und sonst. Immissionsbelastungen gemacht werden.**

1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen

- 1.3.1** Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).
- Best. Elektrizitäts-Versorgungskabel der Stadtwerke Schweinfurt
 - Best. fernmeldetechnische Versorgungsleitungen der Deutschen Bundespost (Telekom)
 - Trasse der Richtfunkverbindung Kitzingen-Schweinfurt der deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1** Das Baugebiet ist festgesetzt als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.
- 2.2** Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber ist gem. § 1 Abs. 2 Ziff. 1, 2 mit § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO allgemein zulässig. Der Einbau von Wohnungen in Betriebsgebäude ist nur dann zulässig, wenn dadurch 2 Vollgeschosse nicht überschritten werden. Bei der Errichtung von Wohnungen im Dachgeschoss bleibt die Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.3** Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4** Die max. Traufhöhe der gewerblichen Bauten wird mit 6,00 m festgesetzt.
- 2.5** Für die Gewerbebauten werden Satteldächer bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von $20^\circ - 40^\circ$ festgesetzt. Für die freistehenden Wohnhäuser werden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von $40^\circ - 50^\circ$ festgesetzt. Dachgaupen bei den Wohngebäuden sind zulässig.
- 2.6** Besonders feuergefährdete Betriebe mit außergewöhnlicher Brandlast müssen bei der Planung eigene Löschwasserbereitstellungen nachweisen.
- 2.7** Für sämtl. Bauvorhaben ist mit den zu genehmigenden Plänen zusätzlich ein Bepflanzungsplan vorzulegen.
- 2.8** Zur Erkundung des Grundwasserstandes werden den Bauwilligen vor Baubeginn Schürfgruben empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über Kellersohle (Grundwasserschwankung berücksichtigen) angetroffen wird, sind die Kellersohle als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig; ebenso die Einleitung von Grund-, Quell- oder Dränwasser in die Kanalisation. Bezüglich der Grundwasserschwankung sollte ein Sicherheitszuschlag von mind. 1 m auf den beobachteten Grundwasserstand gewählt werden.
- 2.9** Die Höhe der Einfriedigungen an der Erschließungsstraße darf 1,50 m über Gehwegoberkante nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht als straßenseitige Einfriedigung ist untersagt. Einfriedigungen aus Maschendraht sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
- 2.10** Die Höhe der Einfriedigungen an der Erschließungsstraße darf 1,50 m über Gehwegoberkante nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht als straßenseitige Einfriedigung ist untersagt. Einfriedigungen aus Maschendraht sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
- 2.11** Es dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden, die von der BAB A 70 eingesehen werden können.
- 2.12** Beleuchtungsanlagen müssen so errichtet werden, daß die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 70 nicht geblendet werden.
- 2.13** In dem mit Schraffur gekennzeichneten Bereich müssen Gebäude von lärmintensiven Betrieben so angeordnet werden, daß sie als Schallschutz gegenüber dem WA-Gebiet wirken; d.h. z.B. daß Fenster und Türen, die zum Öffnen vorgesehen sind, stets der vom WA-Gebiet abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.
- 2.14** Bei der Erschließung des Gebietes ist darauf zu achten, daß die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Weise trassiert werden, daß sie nicht im Bereich der standortgebundenen Großbäume (sh. Grünordnungsplan) zum Liegen kommen.
- 2.15** Der vom Landschaftsarchitekt Klaus Neisser, Bad Kissingen, ausgearbeitete Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

bedingte Änderungen rot od. rotbraun

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom **21. JULI 1994** bis **23. AUG. 1994** im Rathaus in Sennfeld öffentlich ausgelegt.

Sennfeld, **09. NOV. 1994**

 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Sennfeld hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **12. OKT. 1994** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Sennfeld, **09. NOV. 1994**

 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 21 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, **02.02.1995**
 Landratsamt
 I.A.
 Strobel, Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **08.02.95** durch öffentlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Sennfeld während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Sennfeld, **09.03.95**

 1. Bürgermeister

GEMEINDE SENNFELD
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET AN DER GEROLZHOFER STRASSE
M. 1:1000

AUFGESTELLT: 24.09.1991/HA
 ÜBERARBEITET: 09.06.1992
 ÜBERARBEITET: 20.07.1993
 ÜBERARBEITET: 01.12.1993
 ÜBERARBEITET: 07.06.1994
 ÜBERARBEITET: 25.10.1994

DER ARCHITEKT
 michael pettinella partner
 97712 oerlenbach burgstraße 5
 telefon 0 97 25 / 8 25