



STADT BAD KISSINGEN

**BEBAUUNGSPLAN
(STAND 5. ÄNDERUNG)
UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
(STAND 1. ÄNDERUNG)

SONDER- UND
GEWERBEGEBIET
GARITZ SÜD

GEMARKUNG GARITZ**

**5. Änderung: Seite 2 - 9
Grünordnungsplan: Seite 10 - 25**



STADT BAD KISSINGEN

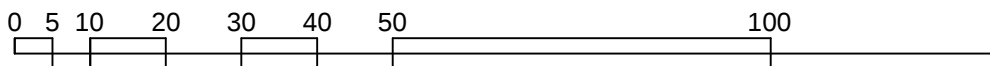
BEBAUUNGSPLAN

SONDER- UND GEWERBEGEBIET GARITZ SÜD

GEMARKUNG GARITZ

5. ÄNDERUNG

M 1 : 1000



STADTBAUAMT
REF. III - 2

BAD KISSINGEN
AUFGESTELLT: 17.12.2008
GEÄNDERT: 28.07.2009
27.10.2009

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

I. Durch Zeichnung

1. ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Grenze des Geltungsbereiches

2.1 

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1990

2.2 

Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO 1990

Lebensmittel-
markt

Die Gesamtverkaufsfläche darf 1.550 m² nicht überschreiten. Die Fläche für Lebensmittel darf davon nicht mehr als 1.200 m² betragen.

Einzelhandel

Die Gesamtverkaufsfläche darf 3.920 m² nicht überschreiten.
Dabei gelten für die einzelnen Sortimente folgende Obergrenzen:

- Tierbedarf: 400 m²
- Modemarkt: 580 m²
- Schuhe: 380 m²
- Drogeriemarkt: 350 m²
- Lotto, Toto, Zeitschriften: 120 m²
- Modecenter: 600 m²
- Bettenzubehör, Bettwäsche: 180 m²
- Elektrofachmarkt: 1.220 m²
davon Unterhaltungselektronik: 500 m²
- Blumen und Pflanzen: 200 m²
- Andere zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig

Neben der Einzelhandelsnutzung werden bis zu max. 1000 m²
Gesamtgeschoßfläche folgende weitere Nutzungen zugelassen:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Pflanzen-
fachmarkt

Die überdachte und beheizte Innenverkaufsfläche darf maximal 1350 m²
betragen (Umrechnungsfaktor für überdachte, nicht beheizbare Flächen 1:2,
für nicht überdachte Flächen 1:4).
Der Sortimentbereich Baumschule wird auf diese Flächen nicht angerechnet.

2.3 Für die Grundstücke, die außerhalb des Sondergebiets liegen wird die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel mit folgenden Sortimenten ausgeschlossen:

Zentrenrelevante Sortimente:

hiervon nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tee, Tabakwaren, Reformwaren)
- Backwaren
- Fleischwaren
- Drogeriewaren (Wasch- und Putzmittel)
- Parfümerie- und Kosmetikartikel

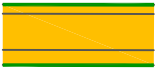
sonstige zentrenrelevante Sortimente

- (Schnitt-) Blumen
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Zeitungen, Zeitschriften
- Bücher
- Bekleidung und Wäsche
- Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle
- Schuhe
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik

- Haushaltswaren, Bestecke
- Spielwaren
- Hobby- und Bastelbedarf
- Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen
- Musikinstrumente und Zubehör
- Sportartikel und -geräte
- Briefmarken, Münzen
- Sportpokale, Sportpreise
- Sportbekleidung und -schuhe
- Bild- und Tonträger
- Telekommunikation und Zubehör
- Fotoartikel
- medizinische und orthopädische Artikel
- pharmazeutische Artikel
- Uhren / Schmuck

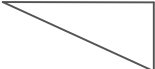
Wenn Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben errichtet werden, so sind diese zulässig, auch wenn sie nach obigen Festsetzungen unzulässig wären, wenn sie folgende Kriterien erfüllen:

- die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet
- Verkaufsfläche und Umsatz sind dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet
- die Grenze der Großflächigkeit wird nicht überschritten

3.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gehweg, Parkflächen und Straßenbegrenzungslinie

3.2  Fuß- und Radweg

3.3  Gepl. landwirtschaftlicher Weg
keine Erschließungsanlage im Sinne der BayBO

3.4  Sichtflächen gem. RAS – K

3.5  Parkflächen

3.6  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

3.7  Bereich mit Einfahrtsmöglichkeiten. Ausfahrten sind in diesem Bereich unzulässig.

3.8  Festgesetzte Zufahrt

4.  Trafostation

5.  Baugrenze
Eine Bebauung ist nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen zulässig

6.  Grenze von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung

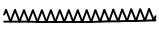
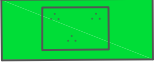
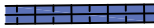
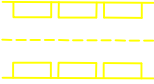
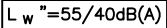
7.1 GRZ 0,6 Grundflächenzahl max. zulässig 0,6

7.2 GFZ 1,6 Geschoßflächenzahl max. zulässig 1,2 bzw. 1,6

7.3 BMZ 6,0 Baumassenzahl max. zulässig 3,5 bzw. 6,0

7.4 WH max. 11,00m Wandhöhe max. zul. 7,00 m bzw. 11,00 m

7.5 GH max. 246müNN Gebäudehöhe max. 246 mü NN

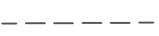
8.  Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Schutzfläche
20 m vom best. Fahrbahnrand der B 286
9.  Offene Bauweise
Falls es betriebstechnische Gründe erforderlich machen, sind ausnahmsweise gewerbliche Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
Diese Gebäude sind jedoch so zu gestalten, daß eine optische Unterbrechung durch Nischen oder Vorsprünge erfolgt.
- 11.1  Öffentliche Grünflächen
– Parkanlagen–
- 11.2  Private Grünflächen
- 12.1  Geplanter Graben
- 12.2  Bestehende Geländemulde
Diese ist als Retentionsfläche und zur Ableitung von Oberflächenwasser zu erhalten.
- 13.1  Lärmschutzwall
- 13.2  Kronenhöhe des Lärmschutzwalles bzw. der Lärmschutzwand
über NN gemäß der schalltechnischen Gutachten
- 13.3  Lärmschutzwand
- 13.4 - - - - - Bereich der Tag-Isophone > 65 dB(A)
Der Bereich zwischen der B 286 und dieser Linie ist von jeder schützenswerten Bebauung freizuhalten.
- 13.5 - - - - - Bereiche zwischen der Tag-Isophone 65 dB(A) und der Nachtisophone 55 dB(A)
In diesem Bereich sind die Fenster von Ruheräumen auf der schallabgewandten Seite der jeweiligen Gebäude anzuordnen.
14.  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zu Gunsten der Stadt Bad Kissingen.
(Verrohrung des Reitgrabens)
15.  Auf den so gekennzeichneten Grundstücken darf der flächenbezogene Schalleistungspegel von tags $L_w=55\text{dB(A)}/\text{m}^2$ und nachts $L_w=40\text{dB(A)}/\text{m}^2$ nicht überschritten werden.
Ansiedelnde Betriebe müssen die Einhaltung dieser Werte nachweisen.

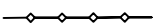
II. Durch Text

- Höheneinstellung der Gebäude**
Die Wandhöhen dürfen 11 m bzw. 7 m gemessen am tiefsten vorhandenen Geländepunkt der Gebäudeanlage nicht überschreiten.
Die Oberkante der Gebäude darf eine Höhe von 246 mü NN nicht überschreiten.
Wandhöhe:
Maßgebend ist die nach Art. 6 Abs. 3 BayBO errechnete Wandhöhe
Abstandsflächen:
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO berechnet.
- Gebäudegestaltung**
Die Fassaden sind in gedeckten Farben auszuführen bzw. zu begrünlächen. Bei Vorlage von Farbkonzepten sind auch andere Farbabstimmungen möglich.

3. Dachform
Zulässig sind: Pultdächer Satteldächer Flachdächer
4. Dachneigung 0° - 30°
5. Mindestgrundstücksgröße
Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 2.000 m² festgesetzt
6. Böschungen
Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 angelegt werden.
7. Auffüllhöhe und Abgrabhöhe
Im Bereich des Pflanzenfachmarktes und im Bereich des Baumarktes an der ungünstigsten Stelle max. 4,00m und im übrigen Bereich an der ungünstigsten Stelle max. 2,50 m über bzw. unter natürlichem Gelände.
8. Ein- und Ausfahrten
Pro Grundstücksseite ist nur eine Ein- und Ausfahrt gestattet. Ausnahmsweise kann für Lieferzwecke eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt genehmigt werden. Bei einer Grundstückslänge von mehr als 60m ist an dieser Straßenseite eine zweite Ein- und Ausfahrt gestattet.
Die maximale Breite einer Ein- und Ausfahrt darf 10m nicht überschreiten. Ist es aus betriebstechnischen Gründen erforderlich, die Zufahrt der Grundstücke im Bereich der straßenbegleitenden Grünflächen anzulegen, ist eine Unterbrechung der Grünfläche, sowie die Errichtung einer Überfahrt im Grabenbereich ausnahmsweise zulässig.
9. Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen, wie Stellplätze etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen etc. auszurichten.
Die Grundstücke, auf bzw. an welchen Versickerungsgräben festgesetzt sind, müssen ihr Dachwasser in die Versickerungsgräben leiten. Wird im Rahmen der Eingabeplanung die Nutzung oder Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück nachgewiesen, kann auf die festgesetzten Versickerungsgräben verzichtet werden.
Die befestigten, stärker befahrenen Verkehrsflächen dürfen nicht an den Versickerungsanlagen angeschlossen werden.
Oberflächenwasser, das von den angrenzenden Grundstücken auf die überplanten Bauflächen fließt, ist vom jeweiligen Besitzer der Baugrundstücke den Versickerungsmulden zuzuleiten bzw. auf ihrem Grund breitflächig zu versickern.
10. Grünordnung
Für das Sonder- und Gewerbegebiet "Garitz Süd" ist ein Grünordnungsplan erstellt worden. Dieser Grünordnungsplan des Planungsbüros für Landschaftsgestaltung Thomas Struchholz ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Dieser Grünordnungsplan wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes angeglichen.
11. Schallschutz
Bei Gewerbebetrieben mit Nacharbeit muß die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel von 45 dB(A)/m² während der Nachtzeit von den einzelnen Firmen in einem separaten Gutachten nachgewiesen werden.

III. Hinweise

1.  Höhenschichtlinien
- 2.1  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

- 2.2 - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. 2431 Flurnummern
- 4.1  Best. Wohnhaus (außerhalb des Geltungsbereiches)
- 4.2  Bestehende Nebengebäude, Betriebshallen
5.  Maßangabe in Meter
6.  Abbiegespur
7. ===== Gepl. Verrohrung
8.  Best. 20 KV-Leitung
9.  Lärmschutzwand aus dem Bebauungsplan "Rinnerfeld"

10. Tiefbauplanung

Die notwendigen Maßnahmen wie Straße mit Einschnitten, Dämme, Böhlhischungen, Auffüllungen, Drainageverlegungen, die Gräben, die Linksabbiege-spur, der Kanal, die Wasserleitung usw. werden entsprechend der Tiefbauplanung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen angelegt. Geplante Kanaltiefen sind aus der Tiefbauplanung zu ersehen.

11. Schallschutz:

Hinsichtlich des Schallschutzes wird auf folgende schalltechnische Gutachten verwiesen:
 Schalltechn. Gutachten "Lärmschutzmaßnahmen am Westring, Parkplatz am Westring" vom 13.10.1994, überarbeitet am 05.04.1995 (Kapitel 4 ist gegenstandslos)
 Schalltechn. Gutachten "Bebauungsplan Garitz Süd - Schallimmissionen aus dem geplanten GE - Gebiet" vom 30.03.1995
 Schalltechn. Gutachten "Bebauungsplan Garitz Süd im Stadtteil Garitz" vom 29.03.1995, überarbeitet am 20.06.1997
 Schalltechn. Gutachten "Lärmschutzmaßnahmen am Westring in Höhe der geplanten Einmündung zum geplanten GE - Gebiet" vom 29.04.1997
 Eine inhaltliche Zusammenfassung dieser Schalltechnischen Gutachten ist aus der Begründung zum "Bebauungsplan Garitz Süd" zu entnehmen.
 Schalltechn. Gutachten Parkplatz Westring vom 16.03.1998.
 Schalltechn. Gutachten zum Bebauungsplan Garitz Süd Schallimmissionen aus dem geplanten GE- und SO- Gebiet vom 30.03.1995, überarbeitet am 30.03.1998.
 Diese sind Beiplan zum Bebauungsplan.

12. Ableitung ölhaltiger Stoffe

Bei der Ableitung von, durch ölhaltige Stoffe verunreinigtem Wasser ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

13. Grundwasser

Das Ableiten von Grund- und Quellwasser, sowie Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.

14. Regenauffangbehälter

Die Dachflächen sollen in Regenauffangbehälter mit Versickerungsüberlauf geleitet werden. Die Notüberläufe dieser Behälter sollen in die Versickerungsmulden geleitet werden. Die Behälter müssen in m3 eine Größe von mindestens 3 % der Dachfläche in m2 haben.

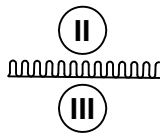
15. Baugrunduntersuchungen auf den Privatgrundstücken

Wegen der unbekannten Untergrundverhältnisse werden Bodengutachten dringend empfohlen. Für den öffentlichen Bereich ist ein Gründungsgutachten erstellt worden.

16. Anzeigepflichtig

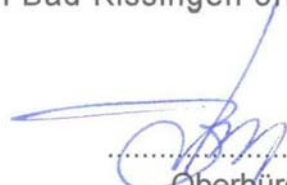
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u. ä. auftreten, sind die Zufallsfunde unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg (Tel.: 0931/54850), zu melden.

IV. Nachrichtliche Übernahme

1.  Grenze des amtlich nicht festgesetzten Überschwemmungsgebietes
2.  Das Baugebiet liegt in der Heiquellen-Schutzzone II und III des mit Entschließung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 20.02.1922 festgesetzten quantitativen Schutzbereiches

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.01.2009 bis 19.02.2009 in Bad Kissingen öffentlich ausgelegt.

Bad Kissingen, den 20.02.2009


.....
Oberbürgermeister

Eine zweite Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 17.08.2009 bis 17.09.2009 statt.

Bad Kissingen, den 18.09.2009

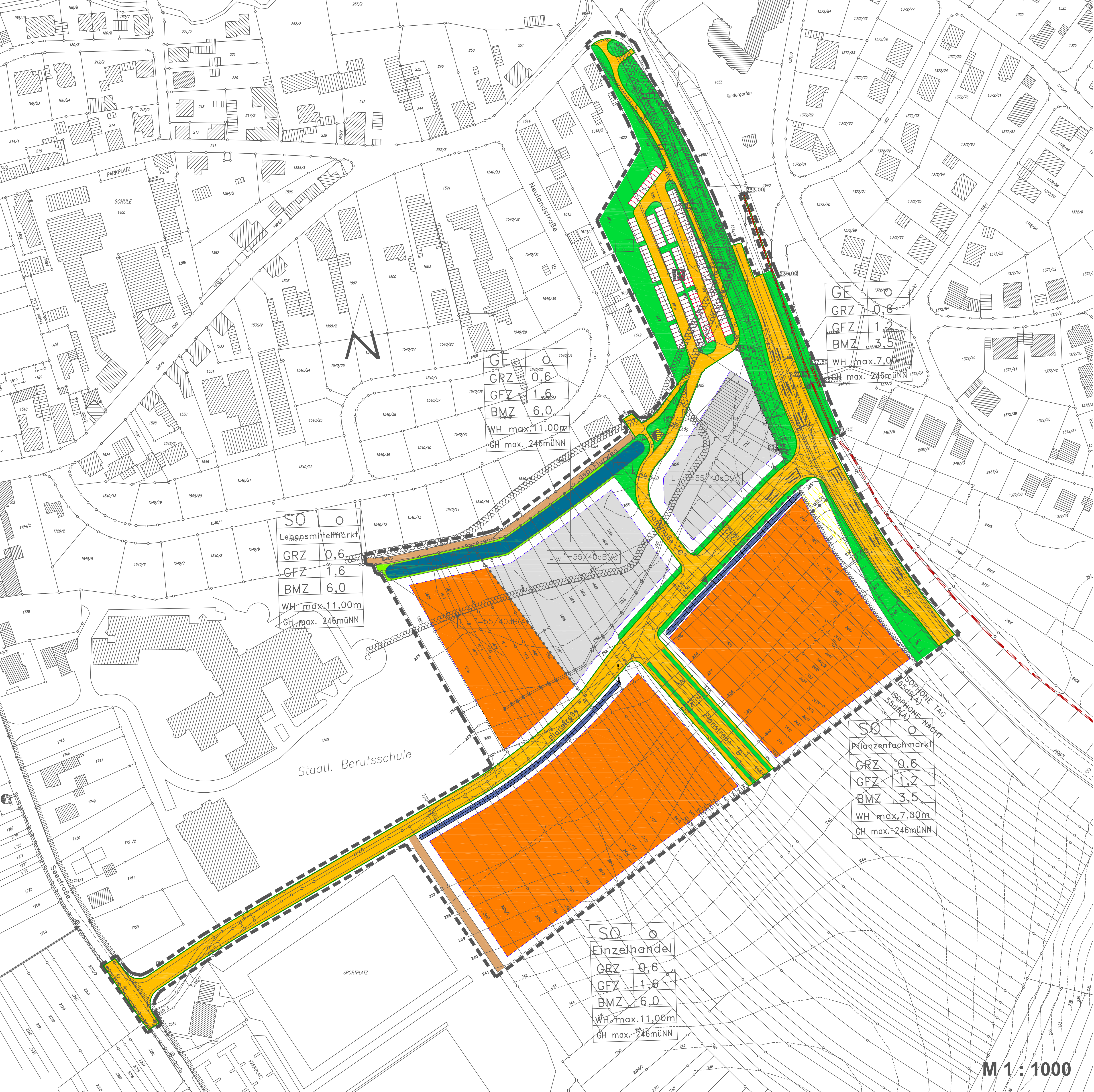

.....
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 27.10.2009 die 5. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kissingen, den 28.10.2009


.....
Oberbürgermeister

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist am ~~19.12.2009~~ **19.12.2009** durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereit liegt (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.



GE	o
GRZ	0,6
GFZ	1,6
BMZ	6,0
WH	max.11,00m
GH	max. 246müNN

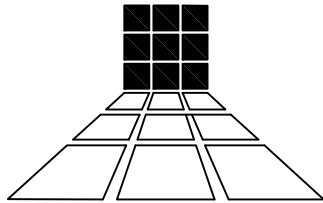
SO	o
Lebensmittelmärkt	
GRZ	0,6
GFZ	1,6
BMZ	6,0
WH	max.11,00m
GH	max. 246müNN

GE	o
GRZ	0,6
GFZ	1,2
BMZ	3,5
WH	max.7,00m
GH	max. 246müNN

SO	o
Pflanzenfachmarkt	
GRZ	0,6
GFZ	1,2
BMZ	3,5
WH	max.7,00m
GH	max. 246müNN

SO	o
Einzelhandel	
GRZ	0,6
GFZ	1,6
BMZ	6,0
WH	max.11,00m
GH	max. 246müNN

M 1:1000



INGENIEURBÜRO RAINER AUKTOR
EICHENDORFFSTRASSE 5, 97072 WÜRZBURG
TEL. 0931/ 7944-0 FAX. 0931/ 7944-30

Stadt BAD KISSINGEN

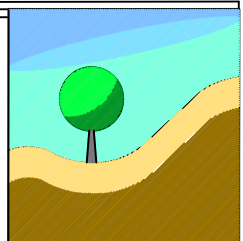
Sonder- und Gewerbegebiet "Garitz Süd" 1. Änderung

Grünordnungsplan

zum Bebauungsplan

Thomas Struchholz

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt BDLA



Planungsbüro für Landschaftsgestaltung

Eremitenmühlstr. 9 97209 Veitshöchheim

Telefon 0931/9500000 Fax 0931/9500090

Maßstab: 1:1.000

Datum: 01.04.98

geändert: 03.06.98

Gezeichnet: TS, SM

Geprüft:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 15.06.1998 bis 15.07.1998 in Bad Kissingen öffentlich aus-
gelegt.

Bad Kissingen, den 16.7.1998




.....
Oberbürgermeister

Die Stadt Bad Kissingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.5.1999 die
1. Änderung des Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung be-
schlossen.

Bad Kissingen, den 20.5.1999



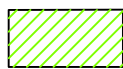

.....
Oberbürgermeister

Legende :

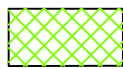
zusätzlich zu den Planzeichen des Bebauungsplanes
gelten folgende Signaturen für den Grünordnungsplan:

GÜZ 0,25 Grünflächenzahl
Angabe des Teilungsverhältnisses von unversiegelter,
mit Vegetation besiedelter Fläche zur Gesamtfläche des
Grundstückes. Dachbegrünungen können trotz versiegelter
Grundfläche mit 60% der begrünten Dachfläche
miteingerechnet werden.

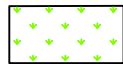
Festsetzungen u. Pflanzbindungen gemäß BauGB § 9, Abs.1 Nr.25



Wildgehölz



Kleingehölz



Wiese

geplante Neupflanzung Bäume :



Acer pseudoplatanus, Bergahorn, H 3xv 18-20



Acer platanoides "E. Queen", Spitzahorn, H 3xv 18-20



Fraxinus excelsior, Esche, H 3xv 18-20



Prunus avium, Vogelkirsche, H 3xv 16-18 m.B.



Quercus robur, Stieleiche, H 3xv 14-16 m.B.



Sorbus aria, Mehlbeere, H 3xv 14-16



Tilia cordata, Winterlinde, H 3xv 18-20

STADT BAD KISSINGEN

Grünordnungsplan
zum Bebauungsplan
"Sonder- und Gewerbegebiet
Garitz Süd"

Textliche Festsetzungen
zur 1. Änderung

Auszug aus der Begründung

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. FH Thomas Struchholz
Landschaftsarchitekt BDLA
Eremitenmühlstraße 9
97209 Veitshöchheim

Stand: 03.06.1998

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufstellungsbeschluß	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.	Änderungen des Bebauungsplanes	3
4.	Flächenbilanzierung	4
5.	Grünordnerische Maßnahmen	6
5.1	Öffentliche Grünflächen	7
5.1.1	Parkplatz	7
5.1.2	Grünflächen Nordwest	8
5.1.3	B 286 Nord	9
5.1.4	B 286 Süd	10
5.1.5	Planstraße „A“	10
5.1.6	Planstraße „B“	11
5.1.7	Kostenschätzung für die grünordnerischen Maßnahmen im öffentlichen Bereich	12
5.2	Private Grünflächen	13
5.2.1	Planstraße „A“	13
5.2.2	Planstraße „C“	13
5.2.3	Randeingrünung	14
5.2.4	Pflanzstreifen zwischen den Grundstücken	14
5.2.5	Grünflächenzahl	15
5.2.6	Dachbegrünung	15
5.2.7	Müllbehälter	16
5.2.8	Sichtdreiecke	16
5.2.9	Nachweis über die Anlage, die Pflege und den Erhalt der Pflanzungen	16
6.	Ersatzmaßnahmen	17

5. Grünordnerische Maßnahmen

Die Rechtsgrundlagen der Grünordnung sind:

Bundesbaugesetz BauGB § 9 Abs. 1

Nr. 20 Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

Nr. 24 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nr. 25 Pflanzbindungen

Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Abs. (1)

§ 2 Abs. 1 Nr. 1 - 4 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bayerisches Naturschutzgesetz

§ 3 Landschaftsplanung

§ 6 Eingriff in Natur und Landschaft

Investitionserleichterungsgesetz

Alle Planzeichen entsprechen dem Bebauungsplan.

Alle nachfolgend als Pflanzgebote bezeichneten Maßnahmen werden hiermit festgesetzt gemäß Bundesbaugesetz BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25.

Zur Kennzeichnung der Pflanzbindungen und Sorten gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 werden folgende Signaturen verwendet:

AEQ	Acer platanoides "Emerald Queen", Kegelspitzahorn, H 3xv 18-20
AP	Acer pseudoplatanus, Bergahorn, H 3xv 18-20
FE	Fraxinus excelsior, Esche, H 3xv 18-20
PA	Prunus avium, Vogelkirsche, H 3xv 14-16 mDB
QR	Quercus robur, Stieleiche, H 3xv 14-16 mDB
SA	Sorbus aria, Mehlbeere, H 3xv 14-16
TC	Tilia cordata, Winterlinde, H 3xv 18-20

Bei den beschriebenen Arten und Sorten wird die Qualität fachnormengerecht angegeben. Zur Erläuterung ist diese Fachnorm auszugsweise erklärt:

H	Hochstamm
3xv	3 mal verpflanzt (bedeutendes Qualitätsmerkmal)
StU 16-18	Stammumfang, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Boden, Angabe in cm (Toleranzbereich)
o.B, m.B, mDB	Lieferung ohne Ballen oder mit Ballen oder mit Drahtballierung

Desweiteren werden Grün- und Pflanzflächen (Wildgehölze, Kleingehölze, Wiesenansaat) durch flächige Darstellung (Schaffur) gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt.

GÜZ Grünflächenzahl

Die Zielstellung der Grünordnung für das Planungsgebiet besteht in folgenden Gesichtspunkten:

- landschaftliche Einbindung des Baugebietes und Anpassung an die besondere Situation des Landschaftsschutzgebietes
- Gliederung und Schaffung von Grünräumen innerhalb des Baugebietes
- Ausgleichsleistung für entstehende Belastungen durch die Schaffung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt, durch die Verbesserung des Kleinklimas und durch eine Aufwertung des Ortsbildes

Die im Landschaftsplan geforderte Durchgrünung von Gewerbeflächen von linear 30 % sowie 20 % für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konnte aufgrund der Planungsvorgaben nicht bzw. nur teilweise eingehalten werden.

Es wurde darauf verzichtet, allgemeine Pflanzvorgaben (z.B. je 200 m² ein landschaftstypischer Großbaum) in den Grünordnungsplan einzubringen. Stattdessen werden Pflanzbindungen vorgegeben, um die Einhaltung der Grünflächenzahl zu gewährleisten.

5.1 Öffentliche Grünflächen

Für alle durch Plansignaturen gekennzeichneten Flächen sind spätestens zum Zeitpunkt der Baureife des Planungsvorhabens detaillierte Bepflanzungspläne vorzulegen, die den exakten Pflanzenbedarf ausweisen und die Pflanzenzusammenstellung sinngemäß zum Grünordnungsplan wiedergeben.

5.1.1 Parkplatz

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird als Pflanzbindung gemäß Plansignatur in den Beetbereichen zwischen den Stellplätzen folgende Bepflanzung festgesetzt:

11 Stck Acer pseudoplatanus, Bergahorn, H 3xv 18-20
6 Stck Fraxinus excelsior, Esche, H 3xv 18-20

Die Beetflächen zwischen den Parkflächen zur Pflanzung der Hochstämme müssen eine lichte Mindestbreite von 2,00 m und eine Mindestlänge von 5,00 m aufweisen.

Die Beetflächen sind zusätzlich zu den vorgegebenen Hochstämmen flächendeckend mit Bodendeckern zu bepflanzen. Als Sorten stehen zur Verfügung:

Chaenomeles japonica hybr. in Arten und Sorten
Ligustrum vulg. "Lodense"
Lonicera pileata
Lonicera xylosteum "Clavey's Dwarf"
Potentilla in Arten und Sorten
Ribes alpinum "Schmidt"
Salix purpurea "Nana"
Spireen in Arten und Sorten
Symphoricarpos chen. "Hancock"

5.1.2 Grünflächen Nordwest

Entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes zum Gebiet „Neulandstraße“ befinden sich Pflanzflächen mit Klein- und Wildgehölzen sowie Flächen zur Wiesenansaat. Diese Flächen sollen als Puffer zwischen der gewerblich genutzten Baufläche im Baugebiet „Garitz Süd“ und der Bebauung im Baugebiet „Neulandstraße“ dienen.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:

22 Stck Fraxinus excelsior, Esche, H 3xv 18-20
2 Stck Quercus robur, Stieleiche, H 3xv 14-16 mDB

Angrenzend an die Parkplatzflächen sowie an der Einfahrt zum Parkplatz im Bereich Garitzer Straße / Schönbornstraße sind Flächen mit Kleingehölzen und Wiesenansaat vorgesehen. Die Pflanzdichte für Kleingehölze wird mit mindestens 2 Stck/m² festgesetzt.

Gemäß der örtlichen Ausführung ist nach Abschluß der Bauarbeiten ein Bepflanzungsplan für den gesamten Bereich zu erstellen. Für die Flächen der Kleingehölze sollten insbesondere folgende Gehölze Verwendung finden:

Cornus stolonifera "Kelsey's Dwarf "
Ligustrum vulgare "Lodense"
Lonicera xylosteum "Clavey's Dwarf"
Ribes alpinum "Schmidt"
Salix aurita
Salix purpurea "Nana"
Salix rosmarinifolia
Symphoricarpos chen. "Hancock"

Auf den Pflanzflächen für Wildgehölze sind folgende Pflanzen zu verwenden:

Cornus alba
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Rhamnus frangula
Salix caprea
Salix caprea "Mas"
Salix viminalis

Die vorgenannten Wildsträucher sind in einer Mindestqualität von "verpflanzter Strauch 60-100" zu pflanzen. Als Pflanzdichte ist je m² mindestens 1 Strauch vorzusehen.

Im Bereich der ursprünglich geplanten Retentionsflächen sind Flächen für Wiesenansaat und Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die Geländemulden mit der Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser bleiben ohne flächige Bepflanzung mit Gehölzen. Die Grabensohlen sollten ebenfalls nicht mit Gehölzen bepflanzt werden.

5.1.3 B 286 Nord

Gemäß der Plansignatur ist zwischen den zum Verkehrsraum der B 286 gehörigen Flächen und den Flächen des Parkplatzes eine Wildgehölzhecke zu erstellen. Als Pflanzbindung wird festgesetzt, daß diese Wildgehölzhecke auf gesamter Länge gemäß Plansignatur eine Mindestbreite von 10,00 m aufweisen muß. Dabei sollte der vorhandene Bestand entsprechend integriert werden. Auf den direkt an die B 286 angrenzenden Flächen am Böschungsfuß ist ein Streifen mit Wiesenansaat vorgesehen.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird als Pflanzbindung folgende Bepflanzung festgesetzt:

4 Stck Acer pseudoplatanus, Bergahorn, H 3xv 18-20
10 Stck Tilia cordata, Winterlinde, H 3xv 18-20
5 Stck Prunus avium, Vogelkirsche, H 3xv 14-16 mDB

Für die Freiflächengestaltung ist zu gegebener Zeit der Planungsreife des gesamten Vorhabens ein entsprechender Bepflanzungsplan gesondert vorzulegen.

Da es sich größtenteils um Böschungsflächen handelt, wird eine Riefenpflanzung angeraten. Sinngemäß sollte je m² Pflanzfläche ein Wildstrauch verpflanzt werden (Pflanzdichte).

Die Pflanzqualität wird mindestens festgesetzt:

verpflanzter Strauch	60-100 oder größer
Heister	2xv 150-200 oder größer

Als Pflanzenauswahl wird folgende Liste vorgegeben:

Heister

Acer campestre, Feldahorn (Mindestqualität Heister 2xv m.B. 150-175)
Acer platanoides, Spitzahorn
Carpinus betulus, Hainbuche (Mindestqualität Heister 2xv m.B. 150-175)
Prunus avium, Vogelkirsche
Quercus robur, Stieleiche
Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Sträucher

Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuß
Crataegus monogyna, Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn
Rosa canina, Hundsrose
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Wasserschneeball

5.1.4 B 286 Süd

Gemäß der Plansignatur ist zwischen den zum Verkehrsraum der B 286 gehörigen Flächen und den Gewerbeflächen eine Wildgehölzhecke zu erstellen. Der vorhandene Gehölzbestand sollte entsprechend integriert werden. Auf den direkt an die B 286 angrenzenden Flächen am Böschungsfuß ist ein Streifen mit Wiesenansaat vorgesehen.

Für die vom Umbau betroffenen Randflächen wird folgende Pflanzbindung gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt:

10 Stck Acer pseudoplatanus, Bergahorn, H 3xv 18-20
2 Stck Sorbus aria, Mehlbeere, H 3xv 14-16
2 Stck Prunus avium, Vogelkirsche, H 3xv 14-16 mDB
1 Stck Quercus robur, Stieleiche, H 3xv 14-16 mDB

Mit Ausnahme der entlang des Straßenraumes anzulegenden Vorflutbereiche ist der Freiraum zwischen dem vorhandenen Gehölzbestand und dem Straßenraum wieder mit einer Wildgehölzpflanzung zu schließen. Diese ist hinsichtlich ihrer Pflanzdichte, Pflanzenauswahl, Pflanzqualität und der Mindestbreite sinngemäß wie im vorgenannten Abschnitt beschrieben herzustellen.

An den öffentlichen Bereich grenzen private Pflanzflächen mit Wildgehölzen und Hochstammpflanzungen (siehe unter Punkt 5.2.3) an.

5.1.5 Planstraße „A“

Beidseitig der Planstraße „A“ sind Flächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen ist eine alleeartige Bepflanzung mit Hochstämmen geplant. Mit Ausnahme der Baumscheiben (Mindestgröße 3,00 m x 3,00 m) ist auf den Grünstreifen eine Wiesenansaat vorzunehmen.

Auf den öffentlichen Grünstreifen entlang der Planstraße „A“ wird gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 als Pflanzbindung folgende Bepflanzung festgesetzt:

14 Stck Tilia cordata, Winterlinde, H 3xv 18-20

Folgende Festsetzung gilt allgemein:

Zur Straße hin können zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze Stellplätze liegen, soweit sie versickerungsfähig hergestellt werden und die GFZ und GÜZ nicht beeinträchtigt werden. Die Stellplätze sind zu übergrünen und mindestens in 2 m Tiefe zur Grundstücksgrenze einzugrünen.

5.1.6 Planstraße „B“

Beidseitig der Planstraße „B“ sind Flächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen ist eine alleeartige Bepflanzung mit Hochstämmen geplant. Mit Ausnahme der Baumscheiben (Mindestgröße 3,00 m x 3,00 m) ist auf den Grünstreifen eine Wiesenansaat vorzunehmen.

Auf den öffentlichen Grünstreifen entlang der Planstraße „B“ wird gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 als Pflanzbindung folgende Bepflanzung festgesetzt:

10 Stck *Tilia cordata*, Winterlinde, H 3xv 18-20

Der Belag des 2,00 m breiten Parkstreifens (Fläche ca. 200 m²) in der Planstraße „B“ ist mit Rasengittersteinen oder mit Rasenfugenpflaster zu erstellen, um die Versickerung von Oberflächenwasser zu ermöglichen.

5.2 Private Grünflächen

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Umsetzung der Vorgaben des Grünordnungsplanes wird festgesetzt, daß bei Einreichung der Baugesuche ein Bepflanzungsplan vorzulegen ist, aus dem folgende Vorgaben klar ersichtlich sein müssen:

1. Freiflächengestaltung, Versiegelung und Versiegelungsart der Freiflächen
2. Bepflanzung auf der Grundlage der Vorgaben des Grünordnungsplanes einschließlich Pflanzplan und Pflanzlisten mit Angabe der Qualität und Größen der Pflanzen
3. Zufahrten, Stellplätze und Parkflächen
4. Stellflächen für Abfallstoffe mit Bezeichnung der Abfallarten sowie deren Abschirmung
5. Einfriedungen mit Bezeichnung über Art und Ausführung

5.2.1 Planstraße „A“

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird als Pflanzbindung folgende Bepflanzung entlang der Planstraße „A“ gemäß Plansignatur festgesetzt:

15 Stck Acer platanoides "Emerald Queen", Spitzahorn, H 3xv 18-20

Die festgesetzten Hochstämme sind mit einem Mindestabstand von 2,00 m von der Gehsteigkante (Grenze) zu setzen. Gegenüber der Pflanzbindung des Grünordnungsplanes darf der Standort des Baumes nur unwesentlich verändert werden, wenn bauliche Vorgaben oder Leitungstrassen dies unbedingt erforderlich machen.

5.2.2 Planstraße „C“

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird als Pflanzbindung folgende Bepflanzung entlang der Planstraße „C“ gemäß Plansignatur festgesetzt:

1 Stck Acer platanoides "Emerald Queen", Spitzahorn, H 3xv 18-20

4 Stck Acer pseudoplatanus, Bergahorn, H 3xv 18-20

3 Stck Fraxinus excelsior, Esche, H 3xv 18-20

Die festgesetzten Hochstämme sind mit einem Mindestabstand von 2,00 m von der Gehsteigkante (Grenze) zu setzen. Gegenüber der Pflanzbindung des Grünordnungsplanes darf der Standort des Baumes nur unwesentlich verändert werden, wenn bauliche Vorgaben oder Leitungstrassen dies unbedingt erforderlich machen.

5.2.3 Randeingrünung

Die Gehölzstreifen sollen als Puffer zwischen den gewerblich genutzten Bauflächen im Baugebiet „Garitz Süd“ und der westlich angrenzenden Bebauung bzw. den noch unbebauten Bereichen südlich des Planungsgebietes dienen. Zur Randeingrünung auf privaten Flächen wird auch die an die öffentliche Fläche „B 286 Süd“ (siehe unter Punkt 5.1.4) Gehölzfläche gerechnet.

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird für die Randeingrünung auf den privaten Flächen folgende Pflanzbindung festgesetzt:

19 Stck *Prunus avium*, Vogelkirsche, H 3xv 14-16 mDB

14 Stck *Quercus robur*, Stieleiche, H 3xv 14-16 mDB

4 Stck *Sorbus aria*, Mehlsbeere, H 3xv 14-16

Für die gesamte Randeingrünung der vorgenannten Bereiche wird eine Unterpflanzung in einer Breite von 3,00 m - 6,00 m festgesetzt.

Die Bepflanzung ist sinngemäß dem Pflanzschema „Wildgehölzhecke als Übergang in die offene Landschaft“ (siehe Grünordnungsplan „Garitz Süd“, S. 24) durchzuführen. Das Pflanzschema ist hinsichtlich seiner Länge und seiner Breite örtlich anzupassen.

Die Pflanzqualität wird festgesetzt für Sträucher mindestens "verpflanzter Strauch 60-100", für Heister mindestens "2xv 150-200".

5.2.4 Pflanzstreifen zwischen den Grundstücken

Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird festgesetzt, daß entlang der Grenze zwischen zwei Grundstücken ebenfalls eine Wildgehölzhecke zu erstellen ist. Sinngemäß wird das Pflanzschema zur Randeingrünung verwandt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß jeder Nachbar jeweils 3,00 m des Pflanzschemas auf seinem Grund zu erstellen hat.

Es wird dabei gesondert darauf hingewiesen, daß die Bäume erster, zweiter und dritter Ordnung gemäß dem Pflanzschema in geringeren Abständen zur Grenze gesetzt werden sollen, als das Nachbarrecht normalerweise vorgibt. Entlang der Grenzstreifen bleiben somit die Bestimmungen des Nachbarrechtes hinsichtlich der Abstände von Hochstämmen unberücksichtigt, um einen stufigen und einheitlichen Pflanzenwuchs zu fördern. Dadurch reduziert sich zu beiden Seiten der entsprechend erforderliche Pflanzflächenbedarf für die Herstellung einer dichten Wildgehölzhecke.

5.2.5 Grünflächenzahl

Für die gesamten privaten Grundstücke wird eine Grünflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Im Rahmen der Baueingabepläne mit den geforderten Begrünungs- und Bepflanzungsplänen ist nachzuweisen, daß der Wert der Grünflächenzahl, d.h. der Verhältniswert der unversiegelten und bepflanzten Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche eingehalten wird. Eine Aufbesserung dieses Wertes kann durch Einbringen einer Dachbegrünung erreicht werden, siehe hierzu Punkt 5.2.6.

5.2.6 Dachbegrünung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sonder- und Gewerbegebiet "Garitz Süd" soll bei Dachneigungen von 0 - 20° eine Dachbegrünung erstellt werden. Die Dachbegrünung kann sowohl intensiv als auch extensiv ausgebildet werden. Bei extensiver Ausbildung der Dachbegrünung ist eine Mindestsubstratstärke von 7 cm einzuhalten. Der Anteil der Dachbegrünung kann in die geforderte Grünflächenzahl miteingerechnet werden mit einem Abschlagsfaktor von 0,25 (75 % der Fläche werden angerechnet).

Für die Bauherren wird darauf hingewiesen, daß die Dachbegrünung mit den heutigen zur Verfügung stehenden Systemen nicht teurer werden muß als eine herkömmliche Kiesbedeckung der Dachhaut. Im Gegenteil ist nachweisbar, daß die Dachkonstruktion wesentlich geringer belastet wird, bessere Wärmeschutz-Dämmwerte erreicht werden, eine gute Wasserrückhaltung erfolgt und wesentlich geringere Temperaturschwankungen (Tag/Nacht) auf die Dachkonstruktion einwirken. Zudem ist die optische Einbindung in die Landschaft hervorragend gelöst und nicht vergleichbar mit den bei Gewerbebauten oft üblichen Wellblechdächern. Im Rahmen einer fachlichen Beratung oder eines Fachplanes sollten jedoch folgende Kennwerte und Richtlinien bei der Planung beachtet werden:

DIN 18195 Bauwerksabdichtung

DIN 4102 Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen

DIN 1055 Lastannahmen für Bauten, Verkehrslasten

DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke

DIN 4095 Baugrund, Drainung zum Schutz baulicher Anlagen

Je nach Ausrichtung des Daches sollte auch der Windsogeffekt entsprechend berücksichtigt werden. Grundsätzlich sind Dachbegrünungen jährlich 1x (wie jede andere Dachhaut eigentlich auch!) auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Dies kann im Rahmen eines "Pflegeanges" durchgeführt werden, bei dem gleichzeitig unerwünschte Wildkräuter oder andere unerwünschte Pflanzen entfernt werden, die durch Windansaat aufgegangen sind.

5.2.7 Müllbehälter

Einzelmüllbehälter sind in geschlossenen Behältnissen unterzubringen oder aber durch Einzäunungen von der Straßeneinsicht zu verdecken. Als Einzäunungen sind zugelassen Holzstaketenzäune oder gemauerte Einfassungen. Sie sind durch Rankpflanzen zu begrünen oder aber durch geeignete Sträucher entsprechend vorzupflanzen.

Müllbehälterdepots (Ansammlung mehrere Müllbehälter, zusammengefaßte Müllentsorgung, kommerzielle Betriebe) sind entsprechend durch Einzäunungen oder Einfriedungen einzufassen. Soweit sie im freien Gelände angelegt werden, sind sie durch Rankbegrünungen oder Strauchvorpflanzungen einzugrünen. Mindestens die Hälfte der Fläche der so eingefassten Müllbereiche ist durch eine Pergolenkonstruktion zu überdachen, die komplett mit Rankpflanzen begrünt werden muß.

Alle Arten von Einfriedungen, Zuwegungen und der Standort der Müllbehältnisse sind mit Höhen versehen im Baueingabeplan darzustellen.

5.2.8 Sichtdreiecke

Gemäß den vorgegebenen Aussagen des Grünordnungsplanes sind alle Kurvenbereiche von sicht einschränkenden Pflanzungen frei zu halten. Davon ausgenommen sind Hochstämme mit Kronenansatz über 2,00 m und bodendeckende Pflanzungen mit einer Wuchshöhe unter 0,80 m.

5.2.9 Nachweis über die Anlage, die Pflege und den Erhalt der Pflanzungen

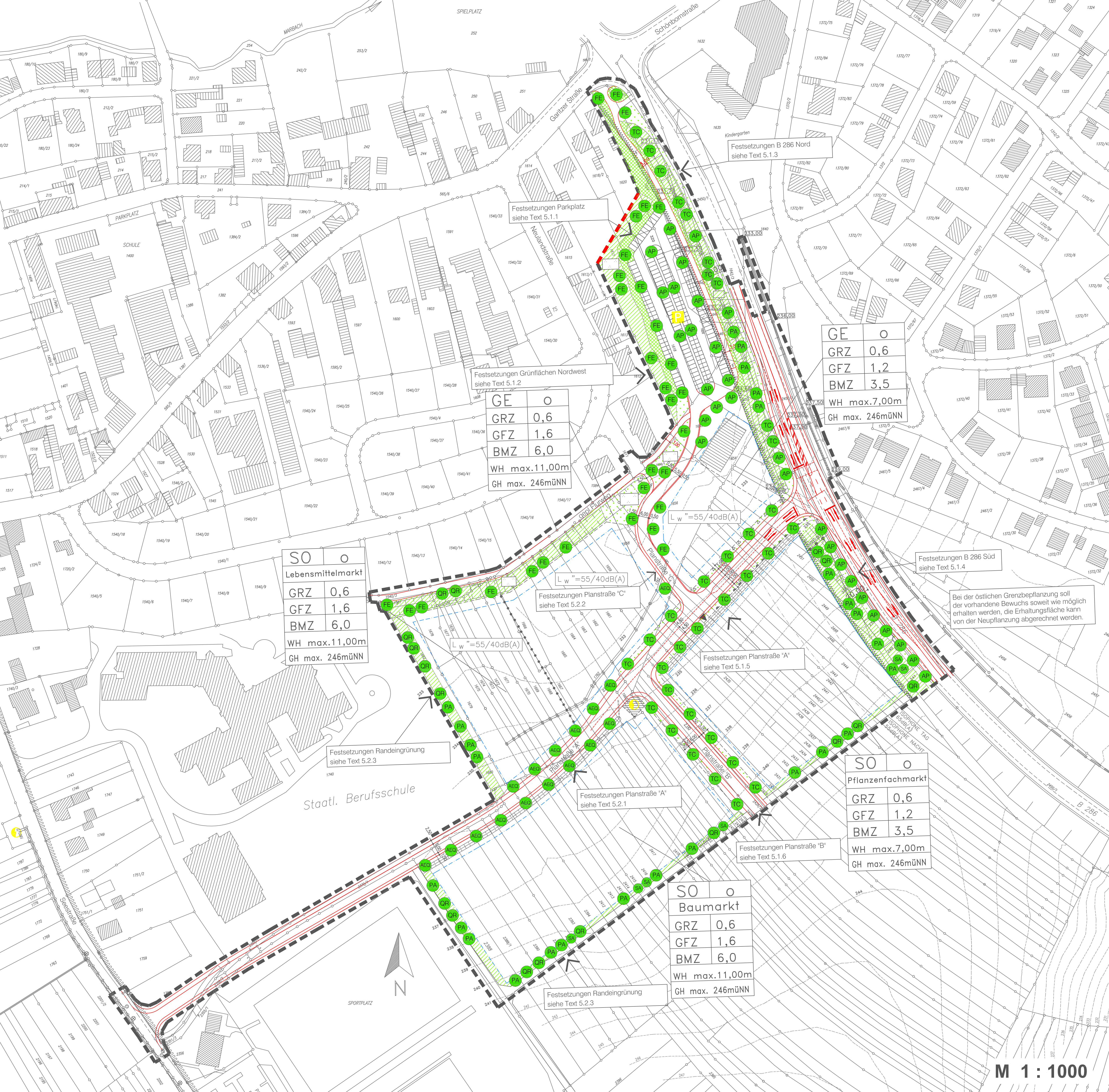
Die Festsetzungen bezüglich der Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme bzw. spätestens am Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und nachzuweisen.

Die Standorte der Hochstämme sind im Bauantrag unter Angabe der Arten einzutragen. Alle Pflanzungen sind vom jeweiligen Eigentümer bzw. dessen Vertreter ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen sowie vor jeder Zerstörung und Beschädigung zu bewahren. Gegebenenfalls kann auch zu späterem Zeitpunkt behördlicherseits verlangt werden, den im Grünordnungsplan wesentlichen Bestand von Bäumen und Hecken wiederherzustellen.

Aufgestellt: Veitshöchheim, 01.04.1998

Geändert: Veitshöchheim, 03.06.1998

.....
Thomas Struchholz



Festsetzungen Parkplatz
siehe Text 5.1.1

Festsetzungen Grünflächen Nordwest
siehe Text 5.1.2

GE	o
GRZ	0,6
GFZ	1,6
BMZ	6,0
WH	max.11,00m
GH	max. 246müNN

GE	o
GRZ	0,6
GFZ	1,2
BMZ	3,5
WH	max.7,00m
GH	max. 246müNN

SO	o
Lebensmittelmarkt	
GRZ	0,6
GFZ	1,6
BMZ	6,0
WH	max.11,00m
GH	max. 246müNN

Festsetzungen Randeingrünung
siehe Text 5.2.3

Festsetzungen Planstraße "C"
siehe Text 5.2.2

Festsetzungen Planstraße "A"
siehe Text 5.1.5

Festsetzungen B 286 Süd
siehe Text 5.1.4

Bei der östlichen Grenzbepflanzung soll
der vorhandene Bewuchs soweit wie möglich
erhalten werden, die Erhaltungsfläche kann
von der Neupflanzung abgerechnet werden.

Festsetzungen Planstraße "A"
siehe Text 5.2.1

Festsetzungen Planstraße "B"
siehe Text 5.1.6

SO	o
Pflanzenfachmarkt	
GRZ	0,6
GFZ	1,2
BMZ	3,5
WH	max.7,00m
GH	max. 246müNN

SO	o
Baumarkt	
GRZ	0,6
GFZ	1,6
BMZ	6,0
WH	max.11,00m
GH	max. 246müNN

Festsetzungen Randeingrünung
siehe Text 5.2.3