



BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER WÜRZBURGER STR." LANDKREIS WÜRZBURG

I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO 1994

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE** 11 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990
Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Gem. § 11(6) Ziff. 1 BauNVO werden Vergnügungstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaffspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zugelassen.
Flächenbezogener Schalleistungspegel tagsüber $LW=65$ dB (A)/m², nachts $LW=-$ dB (A)/m². Zwischen 22 und 6 Uhr darf keine Produktion und Ladefähigkeit stattfinden.
- GlB 1** 12 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO 1990
Gem. § 11(6) Ziff. 1 BauNVO werden Vergnügungstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaffspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zugelassen.
Flächenbezogener Schalleistungspegel tagsüber $LW=70$ dB (A)/m², nachts $LW=-$ dB (A)/m². Zwischen 22 und 6 Uhr darf keine Produktion und Ladefähigkeit stattfinden.
- GlB 2** 13 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO 1990
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaffspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zugelassen, soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sowie im Betriebsgebäude integriert sind.
Gem. § 11(6) Ziff. 1 BauNVO werden Vergnügungstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zugelassen.
Flächenbezogener Schalleistungspegel tagsüber $LW=70$ dB (A)/m², nachts $LW=-$ dB (A)/m². Zwischen 22 und 6 Uhr ist gewerbliche Produktion und Ladefähigkeit nur beschränkt möglich.
- GlB 3** 14 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO 1990
Gem. § 11(6) Ziff. 1 BauNVO werden Vergnügungstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaffspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zugelassen.
Flächenbezogener Schalleistungspegel tagsüber $LW=70$ dB (A)/m², nachts $LW=45$ dB (A)/m². Zwischen 22 und 6 Uhr ist gewerbliche Produktion und Ladefähigkeit nur beschränkt möglich.
- GlB 4** 15 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO 1990
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaffspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zugelassen, soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sowie im Betriebsgebäude integriert sind.
Gem. § 11(6) Ziff. 1 BauNVO werden Vergnügungstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zugelassen.
Flächenbezogener Schalleistungspegel tagsüber $LW=70$ dB (A)/m², nachts $LW=45$ dB (A)/m². Zwischen 22 und 6 Uhr ist gewerbliche Produktion und Ladefähigkeit nur beschränkt möglich.
- GlB 5** 16 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO 1990
Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaffspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zugelassen, soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sowie im Betriebsgebäude integriert sind.
Gem. § 11(6) Ziff. 1 BauNVO werden Vergnügungstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zugelassen.
Flächenbezogener Schalleistungspegel tagsüber $LW=70$ dB (A)/m², nachts $LW=50$ dB (A)/m². Zwischen 22 und 6 Uhr ist gewerbliche Produktion und Ladefähigkeit nur beschränkt möglich.
- 17 Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben unter Anwendung der DIN-Richtlinien 2114 "Schallschutz bei Freizeitanlagen" vom Januar 1988 und der VDI-Richtlinien 2720 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien" vom März 1997 nachzuweisen, daß die aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten sind. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufergefordert vorzulegen.
Hinweis: Der Genehmigungsbehörde bleibt es allerdings vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten oder die Begutachtung auch auf die weitere Nachbarschaft auszuweiten.
- 6** 18 Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB Hochwasserrückhaltebecken

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 2.1 offene Bauweise
- 2.2 Grundflächenzahl 0,6 (GRZ)
- 2.3 höchstzulässige Geschöffenzahl 1,2 (GFZ)
- 2.4 Baugrenze: Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
- 2.5 Bauliche Gestaltung
- 2.5.1 Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 BauNVO:
Die Wandhöhe WH (Schnittpunkt von Außenwand mit dem Dach) darf max. 6,0 m bzw. die Firsthöhe FH max. 10,0 m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche an der höchsten Geländestelle der bergseitigen Gebäudewand.
Ausnahmen: Siles mit WH max. 12,0 m
Dachform: Sattel- oder Flachdach, Dachneigung 0° - 20°
Dacheindeckung rot oder braun
Bei der Fassadengestaltung sind landschaftsgebundene Farben (Erdfarben) zu verwenden.
Die Gebäudekörper sind so zu planen, daß eine optische Gliederung erfolgt.
Gebäudeflüchen von mehr als 20m sind gegebenenfalls durch Versetzungen zu gliedern.
Unzulässig sind: Provisoren, Außenverkleidungen in grellen Farben, überdimensionierte Werbeanlagen
- 2.5.2 Verwaltungs- und Bürogebäude gem. § 9 Abs. 3 BauNVO:
Die Wandhöhe WH (Schnittpunkt von Außenwand mit dem Dach) darf max. 4,50 m bzw. die Firsthöhe FH max. 10,0 m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche an der höchsten Geländestelle der bergseitigen Gebäudewand.
Dachform: Sattel- oder Flachdach, Dachneigung bei Sattel- und Walmdach 35° - 48° (Höchstgrenze)
Dacheindeckung rot oder braun
Bei der Fassadengestaltung sind landschaftsgebundene Farben (Erdfarben) zu verwenden.
- 2.5.3 Garagen:
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
Abstand zur Straßengrenze mindestens 6m

3. VERKEHRSLÄCHEN:

- 3.1 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
- 3.2 Straßenverkehrsflächen
- 3.3 Fuß- bzw. Radweg
- 3.4 öffentliche Parkfläche
- 3.5 Sichtdreiecke mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen, Hochbauten nicht errichtet werden, Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, sowie sie sich um mehr als 80 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben dürfen.

4. GRÜNFLÄCHEN:

- 4.1 Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünflächen:
Zur Bepflanzung sind folgende Arten (siehe Pflanzliste A) zu verwenden:
Baumarten: z.B. Stieleiche, Hainbuche, Bergahorn, Esche, Spierlilie, Ulme, Feldahorn, Spitzahorn, Linde
4.2 Ortsrandeindeckung (öffentlich):
Die Fläche zur Gestaltung des Ortsrandes ist zu begrünen.
Zur Bepflanzung sind folgende Arten (siehe Pflanzliste A) zu verwenden:
Baumarten: z.B. Spitzahorn, Hainbuche, Feldhorn, Mehlbeere, Linde, Obstbäume.
Straucher: Als Straucher sind standortgerechte Wild- und laubwerfende Blütenstraucherarten mit einer Gehölzgröße von 60-100 cm zu verwenden.
- 4.3 Pflanzgebot
Bäume und Straucher sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- 4.4 Auf nicht überbauten Grundstücksflächen ist je 200m² Grundstücksfläche min. 1 hochstämmiger heimischer Laubbau zu pflanzen.

5. SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN:

- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 5.2 Einfriedrungen:
Die max. Höhe der Einfriedrungen entlang der öffentlichen Straße wird auf 2,00 m, gemessen von OK-Strahle, festgesetzt.
- 5.3 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 4 - 5 der BayBO zu ermitteln.
- 5.4 Abgrabungen bergseits bis max. 150m bzw. Aufschürflungen talwärts bis max. 150m sind zulässig.
Bezugspunkt für Höhenangaben ist die Höhe des natürlichen Geländes.
- 5.5 Bei der Durchführung von Bepflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50m Entfernung von den Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom gesetzt werden.
- 5.6 geplanter Schmutzwasserkanal
- 5.7 geplantes ÜWU 20kV - Kabel
- 5.8 Offener Graben
- 5.9 Umspannstation
- 5.10 Böschung (Einschnitt)
- 5.11 Böschung (Damm)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

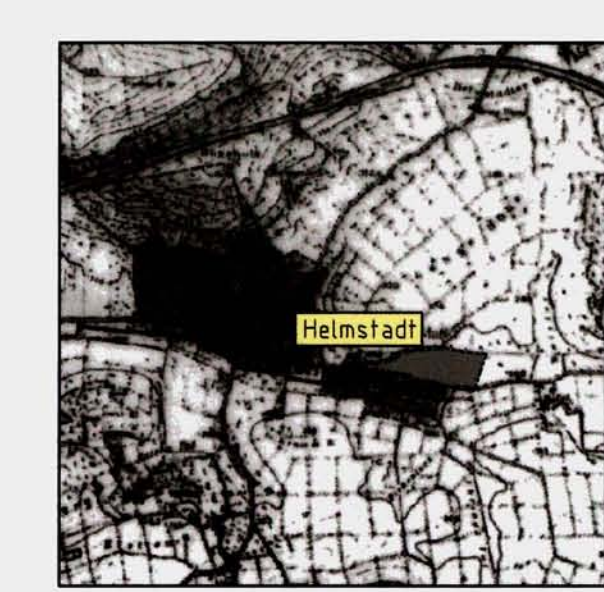
- 1. Im unmittelbaren Nahbereich des Bebauungsplanes sind folgende Bodendenkmäler bekannt:
Siedlungsfunde der Linearbandkeramik und der Hallstattzeit
600 m so der Kirche von Helmstadt. FlstNr. 4464, 4466, 5061, NW 78-58, FundstNr. 6224 / 0071.
Archäologische Bodenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dem Landratsamt Würzburg als untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg - unverzüglich zu melden.
Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- 2. Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB und Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
- 3. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB und Art. 24 Abs. 1 und 2 BayStrWG

III. HINWEISE:

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. Flurstücknummern, Bestand
- 3. Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 4. Vorgeschlagene neue Parzelleneinteilung
- 5. Grundstücksgröße/Parzellennummer
- 6. Bestehende Wohngebäude
- 7. Bestehende Nebengebäude
- 8. Maßangabe in Meter
- 9. Höhenlinien ü NN
- 10. bestehender Mischwasserkanal

- 1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (8 Abs. 1 BauGB) "Gewerbegebiet nördlich der Würzburger Str." vom 21.02.2000
ortsübliche Bekanntmachung vom 24.02.2000
HELMSTADT, S t a r k, 1. Bürgermeister
- 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (8 Abs. 1 BauGB) Durch Auslegung in der VGen. Helmstadt vom 10.04.2000 bis 26.04.2000
HELMSTADT, S t a r k, 1. Bürgermeister
- 3. Der Planentwurf vom 21.02.2000 i.d.F. vom 26.06.2000 hat einschließlich Begründung und den Beplänen Anlage 2 und Tiefbauplanung vom 15.11.2000 bis 15.12.2000 öffentlich ausliegen (8 Abs. 2 BauGB).
HELMSTADT, S t a r k, 1. Bürgermeister
- 4. Der Gemeinderat hat am 18.12.2000 den Bebauungsplan vom 21.02.2000 i.d.F. vom 26.06.2000 als Sitzung beschlossen. (8 Abs. 1 BauGB).
HELMSTADT, S t a r k, 1. Bürgermeister
- 5. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde am bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (8 Abs. 3 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (8 Abs. 4 und § 214 BauGB).
HELMSTADT, S t a r k, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER WÜRZBURGER STR." LANDKREIS WÜRZBURG



LAGEPLAN M=1:1000

VORHABENSTRÄGER:

MARKT HELMSTADT
IM KIES 4
97264 HELMSTADT

PLANVERFASSER:

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
FRANZ PENKA DIPL.-ING.
MITGLIED DER BAYER. INGENIEURKAMMER
BAU-NUMMER 10136
97218 GERBRUNN
STEFAN-KRAMER-STR. 20
TELEFON 0931-7059505
TELEFAX 0931-7059507

Entwurf vom: 21.02.2000
i.d. Fassung vom: 26.06.2000
29.09.2003

PLANUNGSSTAND: SEPTEMBER 2003