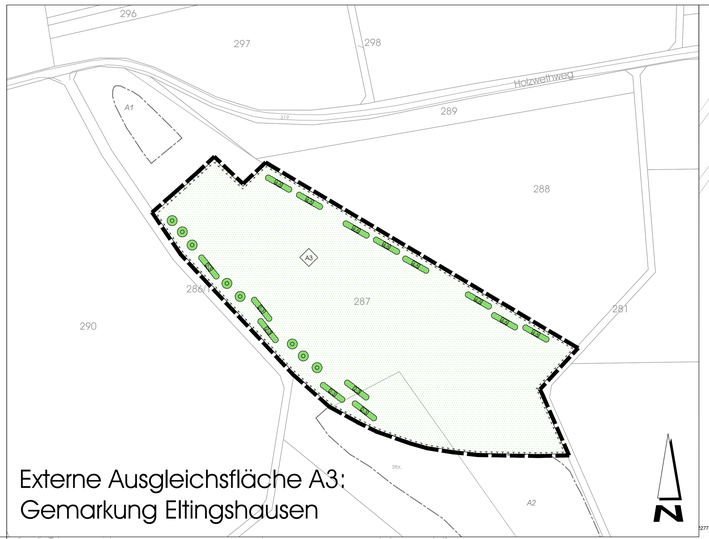

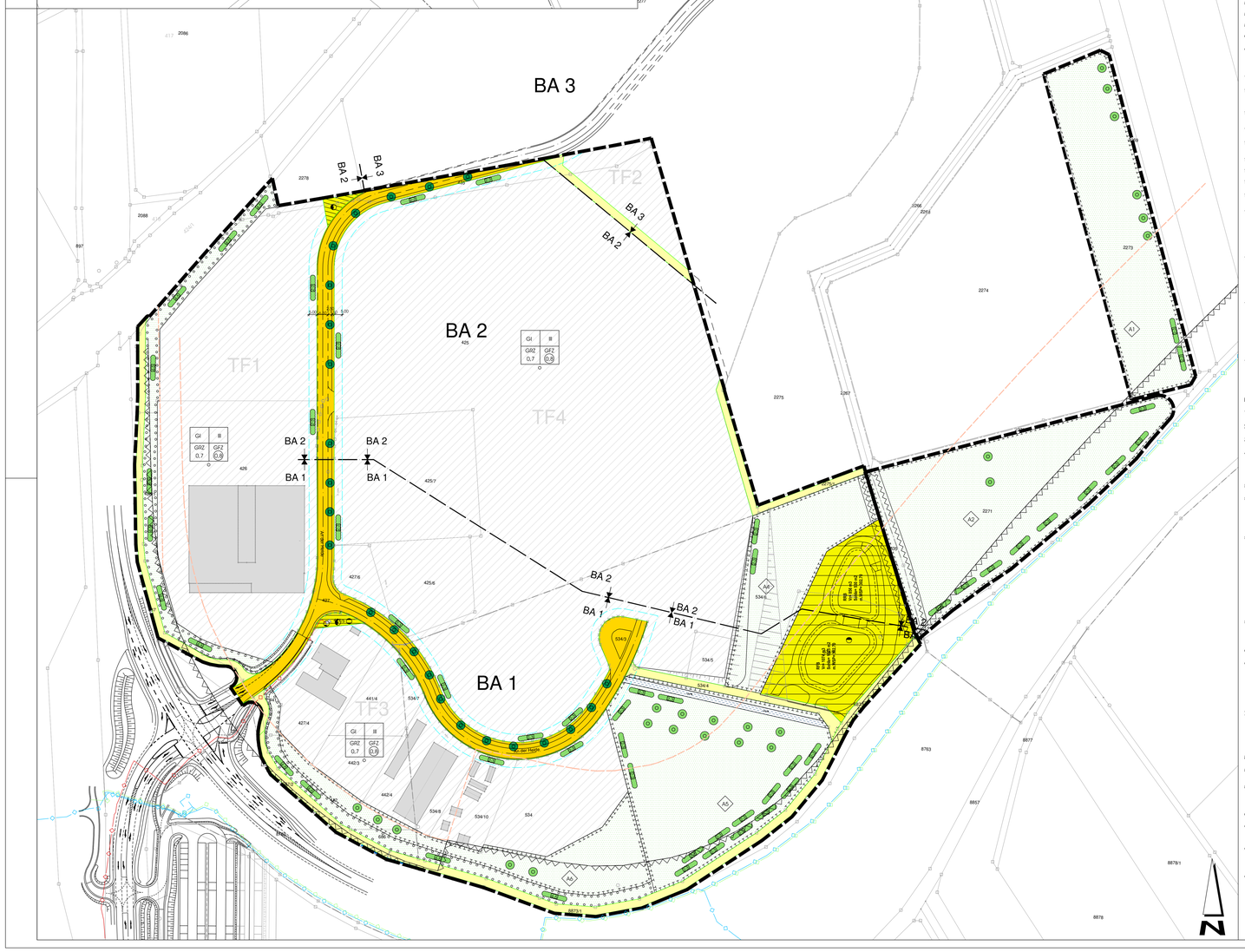

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans für den Gewerbepark A 71

2. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

GI Industriegebiet, gemäß § 9 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 16 ff. BauNVO

3.1 Baugrenze

3.2 Bauverbotszone, gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

3.3 Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

3.4 o offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit möglicher Abweichung gem. Ziffer A) 3.3.1

3.4.1 Die Länge von Gebäuden darf 50 m überschreiten, wenn seitliche Grenzabstände eingehalten werden.

3.5 GRZ 0,7

GFZ 0,8

3.6 GI Industriegebiet
zugelassen sind maximal:

2 OG
1 OG
EG
KG

max. ein-, zwei- oder dreigeschossige Bauweise,
bestehend aus max. Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss
oder Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss
Satteldach, Pultdach, Schleppdach oder Flachdach mit 0° - 45°
Firsthöhe max. 15,00 m

GI | II
0,7 | 0,8
GRZ | GFZ

Industriegebiet | Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl
offene Bauweise

4. Stellplätze, Nebengebäude

4.1 Stellplätze für Besucher und Beschäftigte der Gewerbe- und Industriebetriebe sind in ausreichender Zahl auf den Baugrundstücken vorzusehen.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Zulässige Ausführung der Gebäude

5.1 Gebäude sind hart einzudecken.
Metalleindeckungen müssen, außer Aluminium- und Edelstahldächer, in Anlehnung an die DIN EN ISO 12944-5 beschichtet sein.
Die Beschichtung muss mindestens für die Schutzdauer H (über 15 Jahre) nach der DIN EN ISO 12944-5 ausgelegt sein.
Blumenendeckungen sind ebenfalls zugelassen.

6. Gebäudeeinstellungen

Der Übergang zu den Nachbargrundstücken ist mit einem maximalen Versatz von 1 m auszubilden.

7. Einfriedungen

7.1 Die Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen 2,00 m nicht übersteigen.
Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m betragen.

7.2 Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind auf der Grenze zu errichten.
Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Einfriedungen um 0,50 m zurückzusetzen.

8. Verkehrsflächen

8.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

8.2 öffentliche landwirtschaftliche Wege

8.3 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

9. Flächenbefestigung, versickerungsfördernde Maßnahmen

9.1 Bei der Anlage von Garagenstraßen, Stellplätzen und Einfahrten sind versickerungsfähige Beläge zu wählen.
Die Versiegelungsgrad bei der Bebauung und Gestaltung der übrigen Freiflächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

10. Flächen für die Abwasserbeseitigung, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB, Regenrückhaltebecken

10.1 Ungefährer Abgrenzung der Fläche für die Abwasserbeseitigung
Regenrückhaltebecken
gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB

10.2 Abwasser Regenrückhaltebecken

11. Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 12 und 14 BauGB

11.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12
BauGB nachstehender Zweckbestimmung:

11.2 Elektrizität (Umformerstation)

11.3 Gas

11.4 Wasser

11.5 Entwässerungsgraben

12. Hauptversorgungsleitungen

Versorgungsleitung unterirdisch, hier :
20-kV-Kabelanlage Bayernwerk Netz GmbH, beiderseits 1,0 m Schutzstreifen

Die Hinweise der Sicherheitsmerkblätter sind zwingend einzuhalten.

13. Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung wird ein Mindest-Bedarf von 96m³/h für eine Lautzeit von 2 Stunden zur Verfügung gestellt.
Die notwendige Versorgung, inkl. eines evtl. je nach Brandlast erweiterten Objektschutzes, muss vom jeweiligen
Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer selbst realisiert (etwa durch einen Löschteich o. Zisternen) und im späteren Bau-
genehmigungsverfahren nachgewiesen werden (siehe Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches
e.V. - DVGW - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

14. Immissionsschutz

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emmissionskontingente Lw nach DIN 45691
wede tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	Lw tags	Lw nachts
GI	70 dB(A)	60 dB(A)

C.TF14.c

hetlichen 1-4 zu den festgesetzten Emissionskontingenten:

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

15. Flächen für die Wasserwirtschaft

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft,
sind von Bebauung freizuhalten

B) Hinweise für die bauliche Ordnung

1. bestehende und vermaßte Grundstücksgrenzen
2. bestehende Gebäude
3. 430 Grundstücks- und Flurnummern
4. BA 2 / BA 1 Bauabschnittslinie

5. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

5.1 Schutz vor Grundwasser
Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken im Planungsgebiet sollte durch geeignete Untersuchungen festgestellt werden.
Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, so sind die Kellergeschosse durch geeignete Maßnahmen,
z.B. wasserdichte Wannen, zu schützen.
Grundwasserschwankungen von ca. 1 m sollten dabei berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser
in die Kanalisation ist nicht zulässig.

5.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser
Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte zur weiteren Nutzung (z.B. Toilette, in Sammelbehältern
(z.B. aus Beton, Kunststoff etc., oder Mulden, offenen Entdeckern, Rigolen, Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen aufgefangen
werden.

Empfohlen wird für begrünte Mulden mindestens 1,5 cbm Muldenvolumen pro 100 qm Dachfläche oder
für Schotterrigolen mindestens 3,6 cbm pro 100 qm Dachfläche.

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.

Für die Sammelbehälter bzw. Regenwassersspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen:
2,5 cbm pro 100 qm befestigte Fläche.

5.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen
Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

6. Denkmalschutz

6.1 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen
und Funde müssen unverzüglich, d.h., ohne schuldhaftes Zögern, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen
Landesamtes für Denkmalpflege,
Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf und/oder dem Landratsamt Bad Kissingen als Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt werden.

Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu
belassen.

7. Straßenverkehrsflächen geplant

0,50 | 6,50 | 2,50 | 1,50
Markierungsbreiten | Fahrbahnbreite | Parkstreifen | Gehweg

8. Entwässerung

8.1 Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer gegen Kanalrückstau
zu sichern.

8.2 Das Baugebiet ist an die fälligen Gebühren des Abwasserzweckverbands Obere Werntalgemeinden anzuschließen.
Die Anlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten.
Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

9. Böschungen und dergleichen

9.1 Geländeveränderungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis max. 4,00 m Höhe zulässig.
Die hohenmäßige Einbigung von Gebäuden in das natürliche Gelände oder die zur Gestaltung des Bauvorhabens
erforderlichen Geländeveränderungen sind in den Bauvorhaben darzustellen.

9.2 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen,
die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen.
Es wird darauf hingewiesen, dass sie zu den Baugrundstücken gehören.

9.3 Aufschüttung / Abtragung

10. Benachbarte Nutzungen

10.1 Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Mit daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere durch Düngung mit Festmist oder Gülle, mit Spritzmitteln bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und mit erhöhtem Lärmpegel und Staubentwicklung bei Erntearbeiten muss gerechnet werden.

10.2 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aufgrund des gewöhnlichen Betriebs der Eisenbahn in seiner zweiligen Form sind seitens des Anlagegrundstücks, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen.
Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussung und dergleichen, die von Schienenbahnen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.
Eisenbahnbetriebsanlagen sind alle Anlagen, die zur Abwicklung des Eisenbahnverkehrs notwendig sind, insbesondere Bahnkörper, Gleise, Weichen, Kreuzungen, Signale, Oberleitungsanlagen, Bahnübergänge, Tunnel, Brücken, Durchlässe, Dämme, Einschnitte, Stützmauern, Lärmschutzwände, Bahnsteige, Haltestellen, Tunnelrettungsplätze, Rettungswege, Notwasserentnahmestellen, Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik, Fernmeldeanlagen, Oberleitungsmasten, Signalmasten, Kabelkanäle, Kabelschächte, Kabelleitungen, Erdungsanlagen, Blitzschutzanlagen, Bahnstromleitungen, Bahnstromumspannwerke, Bahnstromunterwerke, Schaltanlagen, Schaltwärterbuden, Schaltkästen, Schaltgeräte, Schaltseile, Schaltgestänge, Schaltantriebe, Schaltstellwerke, Schaltstellen, Schaltstellenwärterbuden, Schaltstellenwärterstellwerke, Schaltstellenwärterstellwerkbuden, Schaltstellenwärterstellwerkbuden, Schaltstellenwärterstellwerkbuden