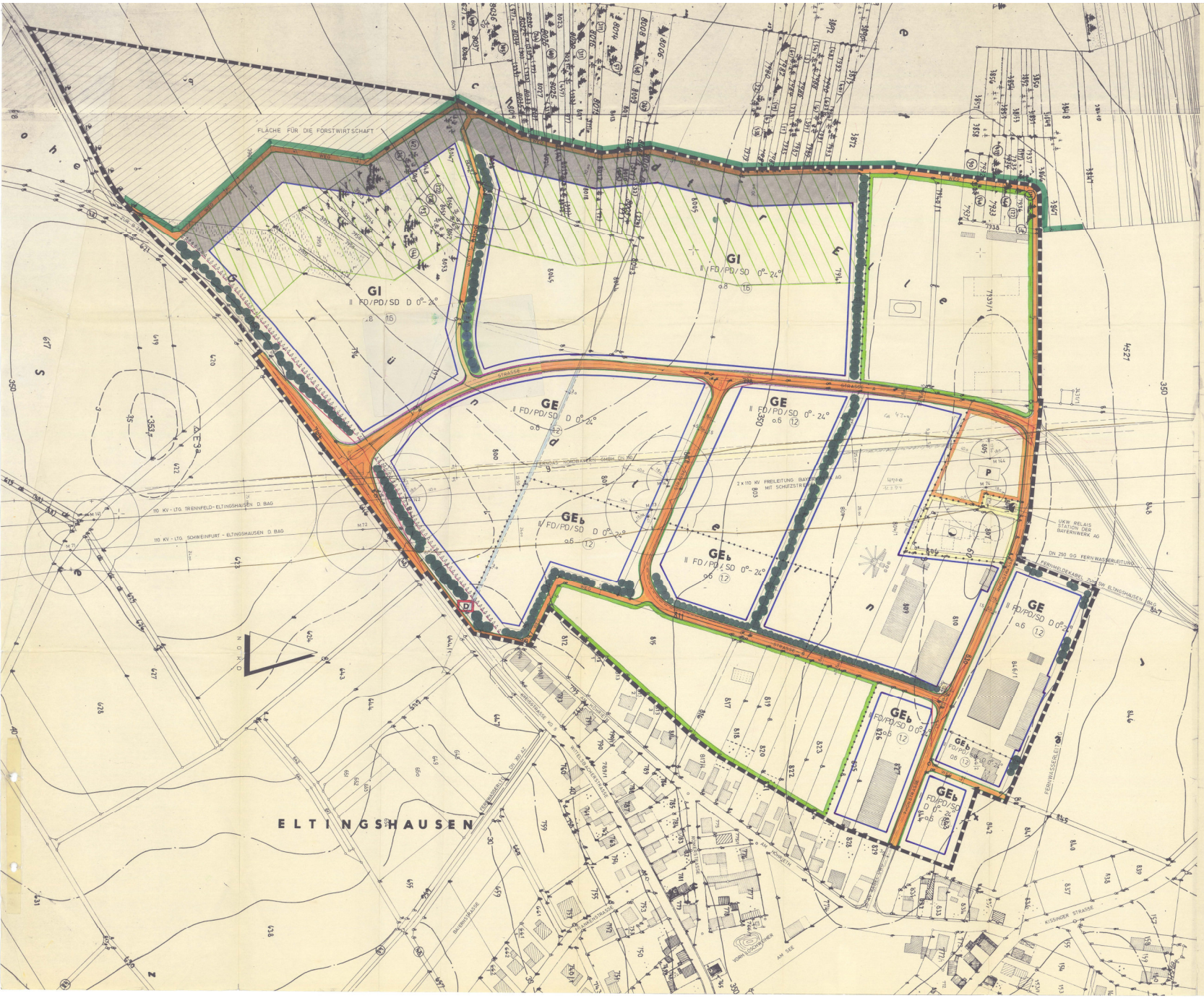

1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Öffentl. Straßenverkehrsflächen mit Breite der Fahrbahn, Gehsteig und Bankett (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GE_b — Abgestuftes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- (12) (16) — Geschoßflächenzahl — 0.8 0.6 — Grundflächenzahl
- Sichtflächen die von der Bebauung oder Bewuchs über 0,80 m über OK-Straße freizuhalten sind
- Führung oberirdischer Versorgungsleitungen (Strom) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)
- Führung unterirdischer Versorgungsleitungen (Ferngas bzw. Strom) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für Versorgungsanlage (Umformerstation) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)
- Fläche für Versorgungsanlage (Wasser) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)
- Fläche für Versorgungsanlage (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)
- Öffentliche Grünfläche (Sportplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG)
- Flächen für Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG)
- FD/SD/PD — Flachdach/Satteldach/Pultdach
- 0°-24° — Dachneigung
- II — max. Zahl der Vollgeschosse
- Pflanzstreifen als Abgrenzungsgrün
- P — Öffentl. Verkehrsflächen (Parkfläche)
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Flächen für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen in Zuge des Straßenbaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)
- D — Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BBauG)

1.2 Für die Hinweise

- Vorh. Wohngebäude
- Vorh. Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 350 — Höhenschichtlinien
- 803 — Flurstücksnummern

1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen

- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG)
- Waldgrenze
- Schutzstreifen für den Fallbereich der Bäume
- 100 m - Zone

1.3.1 Wer in einer Entfernung von weniger als 100 m vom Wald eine Feuerstätte errichten oder betreiben will, bedarf der Erlaubnis der Kreisverwaltungsbehörde. Diese Erlaubnis kann mit Auflagen verbunden werden, soweit dies zur Verhütung von Waldbränden erforderlich ist (§ 13 Abs. 1 Forstrafgesetz).

1.3.2 Wer Bodenaltertümer auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt anzuzeigen (Art. 8 u. 9 Denkmalschutzgesetz).

1.3.3 Das Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone IV der Heilquellen von Bad Kissingen.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 Das Gewerbegebiet ist festgesetzt als:
Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO
Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
Abgestuftes Gewerbegebiet (GE_b) gem. § 8 BauNVO.

2.2 Im Abgestuften Gewerbegebiet (GE_b) sind nur Betriebe zulässig, die den Immissionsrichtwert von 60 dB (A) tagsüber und 45 db (A) nachts nicht überschreiten.

2.3 Die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist gem. § 1 Abs. 6 ZiffF. 2 i.V. mit § 8 Abs. 3 Ziff. 1 und § 9 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO allgemein zulässig.

2.4 Die Errichtung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im GE-Gebiet ist gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

2.5 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.6 Die max. Traufhöhe der gewerblichen Bauten wird auf 12,00 m festgesetzt. Ausnahme sind für einzelne Betriebsgebäude zulässig, wenn die betrieblichen Vorgänge eine größere Höhe erforderlich machen.

2.7 Die gewerblichen Bauten sind mit Flach-, Pult- u. Satteldächer mit einer Dachneigung von 0 - 24° zu errichten.

2.8 Die Geschoßzahl der freistehenden Wohngebäude in GI- u. GE-Gebiet darf höchstens 2 Vollgeschosse betragen. Der Einbau von Wohnungen in Betriebsgebäude ist nur dann zulässig, wenn diese 2 Vollgeschosse nicht überschreiten. Die Dachneigung der freistehenden Wohngebäude hat 28-36° zu betragen die Dachneigung ist als Satteldach auszuführen, Dachgauben sind untersagt.

2.9 Die Verwendung von greifenden Kunststoffplatten für die Verkleidung von Balkongeländern, für Trennwände der Balkone, für Überdachungen und dergleichen ist untersagt.

2.10 Für Gebäude mit Dachneigung ist nur rotbraunes Eindeckmaterial zulässig. Die Gebäude sind in gedeckten farbigen Putz- und Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Weiße oder sehr dunkle Fassadenanstriche sind unzulässig.

2.11 Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen ist gemäß § 23 BauNVO untersagt.

2.12 Die Höhe der Einfriedungen an den Erschließungsstraßen darf 2,00 m über OK-Gehweg nicht überschreiten. Die Verwendung von Stacheldraht für die straßenseitigen Einfriedungen ist untersagt. Einfriedungen aus Maschendraht sind zu hinterpflanzen.

2.13 Auf den gewerblichen Grundstücken sind Parkplätze in ausreichender Anzahl für Betriebspersonal und Besucher auszuweisen.

2.14 Entlang der Kreisstraße SW 6 werden nur tor- und türlose Einfriedungen zugelassen.

2.15 Für die Errichtung von Bauvorhaben in Nähungsbereich der Schutzstreifen der Gasfernleitung ist die Stellungnahme der Ferngas-Nordbayern GmbH Bamberg einzuholen.

2.16 Die Ansiedlung von Unternehmen, bei denen leitungsschädigende, d.h. aggressive Säuren oder Ablagerungen von Industrierückständen zu erwarten sind, ist in der Nähe der Freileitung des Bayernwerkes untersagt.

2.17 Um das Baugebiet sicher und ausreichend versorgen zu können, ist die Errichtung mehrerer Umspannstationen notwendig. Reines Stationen können je nach Bedarf in der Nähe der Belastungsschwerpunkte auf öffentlichen bzw. privaten Flächen errichtet werden.

2.18 Die Errichtung von Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone der 11o kV-Freileitung des Bayerwerkes bedarf der Zustimmung des Bayerwerkes unter Vorlage der Bauplane gemäß Art. 87 Abs. 1 BayBO.

2.19 Zum Schutz der vorh. Anlagen und zur Verhütung von Gefahren für Dritte sind innerhalb der Schutzstreifen der Gasleitung bzw. 11o kV Freileitung Erd- u. Straßenbauarbeiten u. sonst. Baumaßnahmen wie Verlegung von Kabeln, Abgrabungen usw nur nach vorheriger Einholung der schriftlichen Zustimmung der Versorgungsunternehmen erlaubt.

2.20 Erdabtragungen oder aufschüttungen (auch örtlich begrenzt) in den Schutzstreifen der Gasfernleitung bzw. 11o kV-Freileitung sind untersagt.

2.21 Gebäude, einschl. Garagen, dürfen nur außerhalb des Schutzstreifens der Fernggasleitung errichtet werden. Der Mindestabstand zur Leitung muß 5,5o m betragen. Bei der Ermittlung dieses Abstandes ist die Lage der Gasfernleitung in der Örtlichkeit maßgebend.

2.22 Die Errichtung von Gebäuden an Schutzstreifenrand darf keine Niveauänderung innerhalb des Schutzstreifens der Gasleitung nach sich ziehen. Bei evtl. Niveauänderungen im Bereich der Hausgärten müssen die Fundamente und Stützenquerschnitte bemessen und ausgeführt werden, daß aus dem Schutzstreifen der Gasleitung kein Erddruck abgetragen und die sichere Lage der Gasfernleitung und des Fernmeldekabels nicht beeinträchtigt werden kann.

2.23 In den Bereichen, in welchen die Gebäude bzw. Garagen weniger als 20 m von der Gasfernleitung entfernt sind, müssen der Gasleitung Rechtsrahgarnituren in der erforderl. Anzahl eingebaut werden. Die für den Einbau entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.

2.24 Der Schutzstreifen darf nicht als Lagerplatz benutzt werden. Die Leitung und das Kabel müssen mit Rücksicht auf mögliche Reparaturen jederzeit ungehindert zugänglich sein.

2.25 Fundamente für Einfriedungsmauern oder schwere Zäune müssen einen seitlichen Mindestabstand von 1,o m zu der Gasfernleitung und zum Kabel aufweisen und so gegründet sein, daß Leitung und Kabel gefahrlos freigelegt werden können.

2.26 Bäume dürfen bis zu einem Abstand von 2,o m zu der Gasfernleitung gepflanzt werden.

2.27 Die Flächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind als Grünflächen anzulegen. Sie dürfen weder als Lagerflächen noch als Stellplätze für Kraftfahrzeuge genutzt werden.

2.28 Im Rahmen der Bauanträge sind von der Bauwilligen landschaftspflegerische Begleitpläne der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

2.29 Entlang der Kreisstraße KG 5 sind ca. 10,o m breite Sichtschutzpflanzungen mit großkronigen Gehölzen und Sträuchern vorzunehmen.

2.30 Die einzelnen Baupartiere entlang der Erschließungsstraßen sind als Abgrenzung zur freien Landschaft sind mit ca. 5,oo m breiten Bepflanzungen mit standortgemäßen Gehölzen zu versehen.

2.31 Soweit im Bebauungsplan Pflanzstreifen festgesetzt sind, sind diese verbindlich.

2.32 Zusätzlich zu den festgesetzten Randbepflanzungen sind mind. 10% der überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgemäßen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG von 14. Mai 1984 bis 14. Juni 1984 im Rathaus in Oerlenbach öffentlich ausgelegt.

Oerlenbach, den 31. Juli 1984

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Oerlenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18. Juli 1984 den Bebauungsplan gemäß § 1o BBauG als Satzung beschlossen.

Oerlenbach, den 31. Juli 1984

1. Bürgermeister

Das Landratsamt Bad Kissingen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... Nr. 600 - 610 gem. §§ 11, 147 Abs. 3 BBauG i.V.m. § 4 Abs. 70 vom 26. Juli 1960 (GVBl. S. 450) genehmigt.

Bad Kissingen, den ...

Landrat

Flächenamt

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist am 19. Dez. 1984 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 in Oerlenbach während der Dienststunden bereit liegt (§ 12 Satz 1 u. 2 BBauG). Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 3 BBauG rechtsverbindlich.

Oerlenbach, den 17. Dez. 1984

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE – OERLENBACH LDKR. BAD KISSINGEN

FÜR DAS GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET GRÜNDLEIN IM GT. ELTINGSHAUSEN M. 1:1000

AUFGESTELLT:
OERLENBACH DEN 10.10.1975
GEÄNDERT DEN 15.03.1984
GEÄNDERT DEN 25.04.1984
GEÄNDERT DEN 10.07.1984

DER ARCHITEKT:

dipl.-ing. (fh) architekt
siegfried peterhans + partner
8729 oerlenbach, bergstr. 6
telefon 09725/2468

A = 25 m²