



**Schnitt 1 - 1**

Gelaende	Station
000	0+00
14.977	0+24.526
19.201	0+24.487
21.483	0+24.705
24.835	0+25.075
41.977	0+25.065
56.426	0+26.576
72.982	0+27.588
90.961	0+28.181
108.145	0+28.008
124.937	0+28.008
141.889	0+28.789
155.746	0+29.275
174.618	0+29.085
193.203	0+29.043
212.010	0+29.480
227.688	0+29.765
242.246	0+29.884
256.090	0+29.863
266.649	0+29.827
266.679	0+29.819
271.290	0+29.814

**LEGENDE**  
Plan :

Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -

- GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO
- GI Industriegebiete § 9 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablonen)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich (F)

Versorgungsfläche (Trafostation)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15 und 25 a BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- Anpflanzung Waldrand

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Regenwasserkanal § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Mögliche Grundstücksgrenze

**Textteil**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauNVO)
  - 2.1 GE Teilflächen des Baugebietes werden entsprechend § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.
  - 2.2 GI Teilflächen des Baugebietes werden entsprechend § 9 BauNVO als Industriegebiet festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.
- Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)
 

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) im GE und GI	0,6
3.2 Geschosflächenzahl (GFZ) im GE und GI	1,2
3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO	II
3.4 Baumassenzahl im Industriegebiet	2,1/3,0

**III. Weitere Planzeichen und sonstige Festsetzungen**

A	B	15. Nutzungsschablonen
C	D	A = Baugebiet
D	E	B = Zahl der Vollgeschosse
E		C = Grundflächenzahl
		D = Geschosflächenzahl
		E = Baumassenzahl

16. vorhandene Grundstücksgrenze.

- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 BauNVO, BayBO)
- Baugrenzen
- Bauweisen  
Abweichende Bauweise gem. 22(4) BauNVO i.S. der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbegrenzung.
- Abstandsflächen:  
Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art.6 Abs. 4 und 5 BayBO.
- Verkehrsräume  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen Asphalt/Schotter.  
Strassenregelbreite im Plan eintragen. Maße in Meter.
- Strassenbegrenzungslinie.  
Abtrennung öffentlicher und privater Flächen.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
F Ruhender Verkehr/Parkstände  
F Gehweg
- Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen und -flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20, 25 BauGB)
  - 7.1 Öffentliche Grünflächen
  - 7.2 Private Grünflächen
  - 7.3 Vorgeschlagene Hecken- und Baumstandorte/Staudensäume.
  - 7.4 Pflanzgebiete für öffentliche und private Grünflächen.

Baum- und Strauchhecken, Einzelbäume  
Zu verwenden sind die nachfolgenden, dem Gallo-Carpinetum entstammenden Baum- und Straucharten. Die Baum- und Strauchhecken sind bei 5 m Breite als 3-reihige Hecken, bei 10-15 m Breite als 6-10-reihige Hecken anzulegen. Die Sträucher werden in einem Abstand von 1 m x 1,50 m gepflanzt. Die Hochstämme werden die ca. 10-15 m in den Hecken und außerhalb der Hecken in einem Abstand von Baum zu Baum von 10 m bis 12 m gepflanzt.

Hochstämme 3 xv mit Ballen 14-16 cm  
Roter Hartleigler Acer campestre, Spitz-Ahorn Acer platanoides, Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus, Hain-Buche Cornus betulus, Esche Fraxinus excelsior, Vogel-Kirsche Prunus avium, Trauben-Eiche Quercus petraea.

Sträucher 4-5 Triebe 100-150 cm  
Roter Hartleigler Cornus sanguinea, Kornelkirsche Cornus mas, Haselnuß Corylus avellana, Eingfr. Weißdorn Crataegus monogyna, Zweigf. Weißdorn Crataegus laevigata, Pfaffenhütchen Euonymus europaeus, Liguster Ligustrum vulgare, Schlehe Prunus spinosa, Hunds-Rose Rosa canina, Wolliger Schneeball Viburnum opulus.

Artenliste Waldrandentwicklung vgl. Begründung Teil 2 Grünordnung.
- Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
Flächen, sind in einem Abstand von 20 m zur Staatsstraße 2275 und 30 m zum Waldrand von der Bebauung freizuhalten.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- Gebäude (§ 91 BAYBO)
  - 10.1 Dachform GE Flachdächer, Pultdächer oder Satteldächer.
  - 10.2 Dachneigung GE 0-36°, bei Grenzbebauung ist die Dachneigung aufeinander abzustimmen.
- Garagen und Nebengebäude  
Garagen und Nebengebäude sind den Haupt- und Wohngebäuden in Dachneigung, Material und Farbe anzupassen, begrünte Dächer/Flachdächer sind unabhängig davon zulässig.
- Einfriedungen  
Sind Einfriedungen vorgesehen, so sind sie entlang von öffentlichen Verkehrsflächen als Holzlatenzäune ohne Sockel auszuführen. Alternativ dazu sind Hecken maximale Höhe 2,00 m aus heimischen Laubgehölzen vgl. Pflanzenliste Privates Grün zulässig. Zum Schutz von betrieblichen Anlagen sind Metallgitterzäune, max. Gesamthöhe 2,00 m zulässig und mit Sträuchern vgl. Pflanzenliste zu hinterpflanzen.
- Werbeanlagen  
Werbeanlagen müssen sich in Art, Form, Lage, Größe, Material und Ausführung der Architektur unterordnen. Fassadenbemalung als Werbung sowie Siebdruckschilder über 2,00 qm sind nicht zulässig. Pro Grundstück dürfen maximal drei Fahnenstangen aufgestellt werden.
- Stellplatzflächen und Garagenzufahrten  
Garagen müssen einen Mindestabstand von der öffentlichen Verkehrsfläche von 5,50 m haben. Bei gewerblichen Anlagen sind auf den Baugrundstücken nach Maßgabe des Art.52 BayBO in ausreichendem Maß Stellplätze für die zu erwartenden Beschäftigten und Besucher bereitzustellen. Sie sollen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus auf möglichst kurzem Weg verkehrstechnisch zu erreichen sein. Die PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

**III. Weitere Planzeichen und sonstige Festsetzungen**

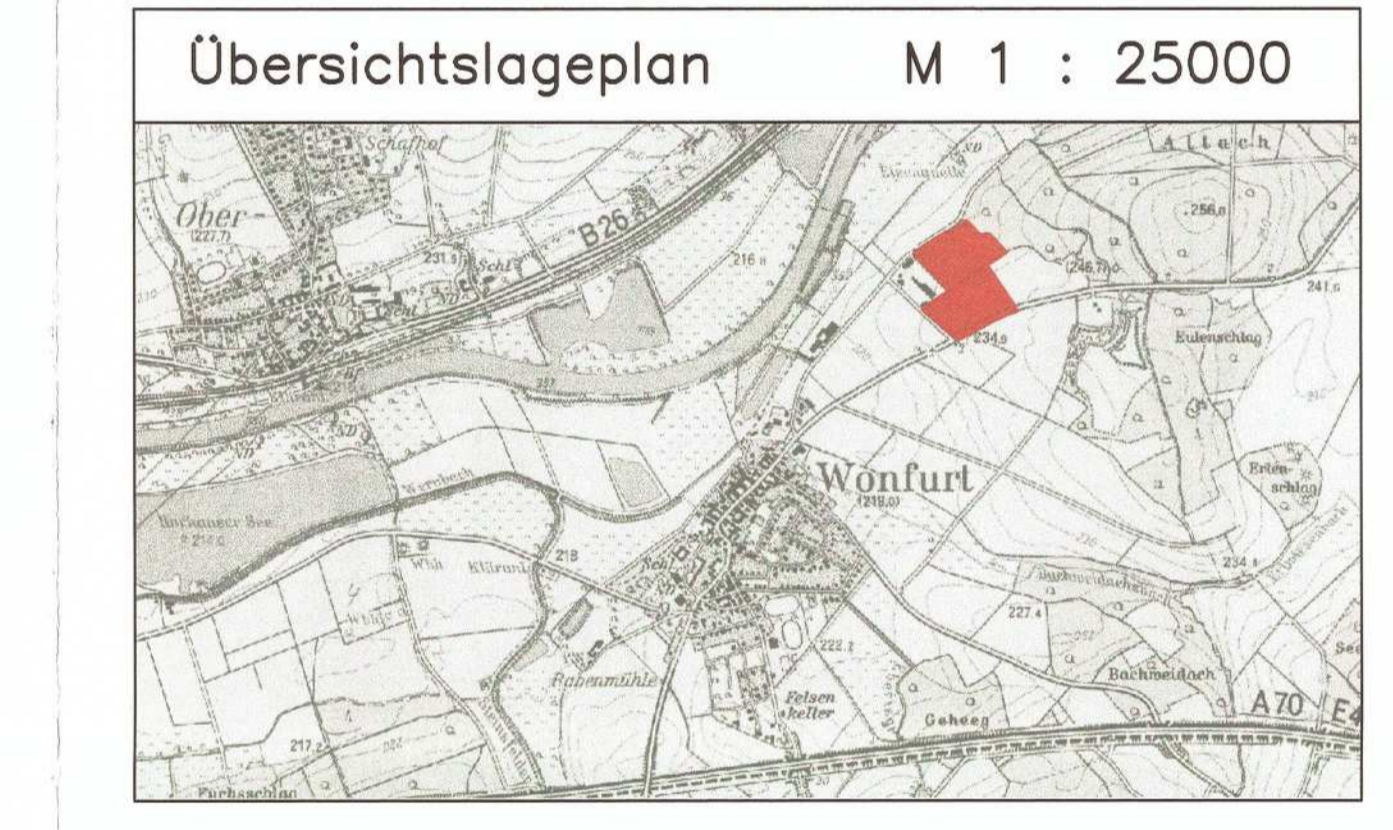
A	B	15. Nutzungsschablonen
C	D	A = Baugebiet
D	E	B = Zahl der Vollgeschosse
E		C = Grundflächenzahl
		D = Geschosflächenzahl
		E = Baumassenzahl

16. vorhandene Grundstücksgrenze.

- Ver- und Entsorgungsleitungen.  
Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch hier: 20 kV Kabel der Unterfränkischen Überlandzentrale.  
Schutzzone links und rechts der Starkstromleitung mit Maßangabe  
Innerhalb dieser Zone ist eine Bepflanzung bis max. 2 m in die Leitung möglich, eine Bebauung bis max. 3 m in die Leitung
18. Flurstücksnummer.  
429
19. Bestehende Neben- bzw. Gewerbegebäude
- Versickerungsanlagen.  
Auf den privaten Flächen sind Versickerungsanlagen nach ATV A 138 zwingend vorzusehen.  
Desweiteren ist für die Einleitung der Niederschlagswässer aus den privaten Flächen ein Nachweis zur Gewässerbelastung zu führen und ggf. eine Regenwasserbehandlungsanlage vorzusehen.
- Lärmschutz  
Schalltechnische Festsetzungen (Gewerbeblärm)  
Gewerbegebiet außerhalb von Gebäuden tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A).  
Industriegebiet außerhalb von Gebäuden tags und nachts 70 dB(A).  
Eine innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes beabsichtigte Geräuschmission im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr muss durch das Landratsamt Hainberg auf seine immissionschutzrechtliche Zulässigkeit geprüft werden. Ggf. sind die zu erwartenden Immissionen bei den nächstgelegenen Immissionsorten durch Gutachten zu prüfen.
- Freiflächengestaltungssplan.  
Jeder Bauherr ist verpflichtet für sein Grundstück einen Freiflächengestaltungssplan zu erstellen und umzusetzen. In diesem Plan sind sämtliche Freiflächen wie Grünflächen, Lagerflächen, Hofflächen, Zufahrten etc. darzustellen. Bei der geplanten Bepflanzung sind Pflanzenarten, Qualitäten und Umfang der Pflanzungen darzustellen und zu beschreiben. Dabei sind mindestens 20% der Grundstücksfläche mit ständigen Gehölzpflanzungen in Form von Hecken, Gebüschgruppen oder Obstweiden auf Restflächen zu bepflanzen. Die zu erstellenden und umzusetzenden Freiflächengestaltungspläne dienen der inneren Gestaltung des Baugebietes und sind Bestandteil der Baugenehmigung.
- IV. Hinweise**  
23. Bodendenkmäler.  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Hainberg oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Würzburg anzuzeigen. (Art. 9 Abs.1 DsSchO) sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (Art.8 Abs.2 DsSchG).
- Fernmeldeanlagen.  
6 Monate vor Baubeginn Mitteilungspflicht.
- V. Nachrichtliche Übernahmen**  
§ 9 Abs. 6 BauGB
- 20 kV-Leitung Bestand  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- VI. Verbindliche Pflanzenliste für Privates Grün**  
Hochstämme 3 xv mit Ballen 14-16 cm  
Großkronige Bäume  
Spitz-Ahorn Acer platanoides, Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus, Esche Fraxinus excelsior, Trauben-Eiche Quercus petraea.  
Hochstämme 2 xv mit Ballen 12-14 cm  
Klein- und mittelkronige Bäume  
Feld-Ahorn Cornus betulus, Vogel-Kirsche Prunus avium, Trauben-Kirsche Prunus padus, Eber-Esche Sorbus aucuparia.  
Obstbäume  
Als Hochstämme in lokalen und regionalen Sorten  
Apfel (Kaiser Wilhelm, Ontario, Roter Belipesch, Roter Boskoop, Gravensteiner), Birne (Alexander Lucas, Gute Graue, Clapps Liebling, Gute Luise), Zwetschge ( Hauszwetsche, Typ Mare, Typ Purpurgold), Kirsche (Burlat, Große Schwarze Kornpel, Merton Glory, Königin Hortense).  
Sträucher 4-5 Triebe 100-150 cm o.B.  
Roter Hartleigler Cornus sanguinea, Kornelkirsche Cornus mas, Haselnuß Corylus avellana, Eingfr. Weißdorn Crataegus monogyna, Zweigf. Weißdorn Crataegus laevigata, Pfaffenhütchen Euonymus europaeus, Liguster Ligustrum vulgare, Schlehe Prunus spinosa, Hunds-Rose Rosa canina, Wolliger Schneeball Viburnum opulus.
- VII. PRÄMABEL**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß BGBl I 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141, berichtigt BGBl 1998, S. 137).  
Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB, der BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl 1991 S. 58).  
Der Bebauungsplan wurde am ..18.12.2000... als Sitzung beschlossen.

**VIII. VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..15.11.1999... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..13.11.2000... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)  
1. Bürgermeister ..13.01.2000... Datum
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom ..17.08.2000... bis ..23.08.2000... stattgefunden.  
1. Bürgermeister ..05.09.2000... Datum
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..02.11.2000... bis ..04.12.2000... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ..24.10.2000... ortsüblich bekanntgemacht.  
1. Bürgermeister ..05.12.2000... Datum
- Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i. d. F. vom ..18.12.2000... am ..18.12.2000... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.  
1. Bürgermeister ..18.12.2000... Datum
- Der Beschluss des Gemeinderates wurde am ..21.12.2000... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Theres, Rathausstraße 3, 97531 Theres, Zimmer 202 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.  
Auf die Rechtsfolgen ist gemäß § 44 Abs. 5 BauGB sowie § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden.  
1. Bürgermeister ..21.12.2000... Datum



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1 : 1000**  
Erweiterung des Gewerbegebietes Wurfurt  
Gemeinde Wurfurt

Planung: **JRP** Am Mühlbach 1 97475 Zell am Main  
Tel. 09524/828-0 Fax 09524/828282

**Schneider & Partner**  
Ingenieur-Consult GmbH  
Unterschrift: Dipl.-Ing. Hans-Joachim Brandt

Plan Nr.: 002 Entworfen: M. Habermeier  
Projekt Nr.: 6.99.10508 Gezeichnet: Räder  
Datum: 18. Dezember 2000 Geprüft: