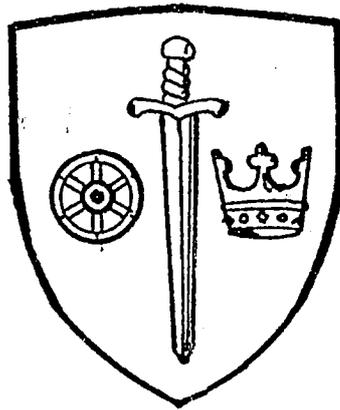


# MARKT MÖMBRIS

Landkreis Aschaffenburg

Gewerbegebiet: Pfarräcker II



Markt Mömbris

Bebauungs- und Grünordnungsplan



# MARKT MÖMBRIS

Landkreis Aschaffenburg

Bebauungs- und Grünordnungsplan

## Gewerbegebiet: Pfarracker II

### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. §12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

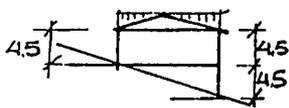
■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches.

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Grundflächenzahl nach §17 BauNVO bis 0,8GRZ  
Geschoßflächenzahl nach §17 BauNVO bis 2,4GFZ

### Zahl der Vollgeschosse

1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß zu rechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoß zwingend, Wandhöhe bis 4,5m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung  $15^{\circ} \pm 5^{\circ}$ , ohne Kniestock.



### Mindergröße der Baugrundstücke

Grundstücke nach Bedarf

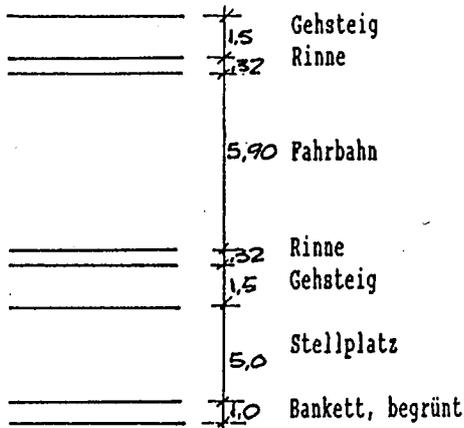
### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

○ offene Bauweise

— — — — — Baugrenze

## VERKEHRSEBLÄCHEN

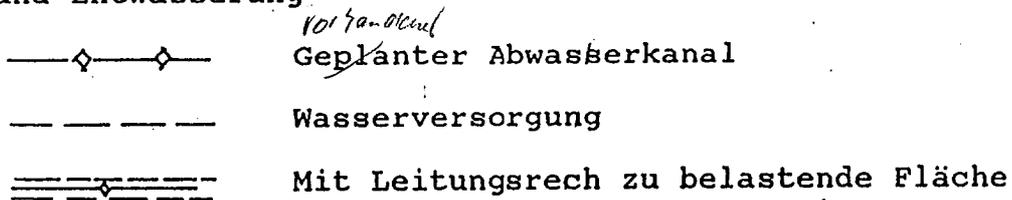
### Straßenverkehrsflächen mit Festsetzung der Breiten



————— Straßenbegrenzungslinie; Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

*P* Parkflächen

### Be- und Entwässerung



### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich wird Gewerbegebiet GE (§8 BauNVO) entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan festgesetzt. Maß der baulichen Nutzung gemäß Planeintragung. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenze zulässig. Nicht zulässig sind:

Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.  
Einrichtungen und Anlagen für Tierhaltungen, auch Kleintierhaltungen.

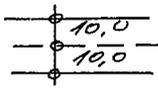
Zahl der Vollgeschoße (§ 18 Bau NVO + Art. 2 Abs. 4 BayBo)

Entsprechend den Eintragungen im Plan als Höchstwert festgesetzt. Ausnahmeregelung gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO ist nicht festgesetzt.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Dachflächen: Ausführung in braunen Farbtönen



20-KV-Hochspannungsfreileitung des ÜWU

Sicherheitsabstand beiderseits 10,0 m

Eine Unterbauung ist nur mit Zustimmung des ÜWU möglich

### Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die vorgesehenen öffentlichen Parkplätze können auf Antrag der Grundstückbesitzer abgelöst und privatisiert werden. An den anderen Straßenseiten können ebenfalls von der Straße direkt anfahrbare private Stellplätze angeordnet werden, wobei Ausformung und Bepflanzung mit dem in dem Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Parkplätzen zur Vereinheitlichung des Straßenraumes identisch sein müssen.

### Schallschutz gemäß DIN 18005 Teil 1

Die Lärmbelastung aus den Gewerbebetrieben dürfen den Beurteilungspegel von

tagsüber 65 dB(A)  
nachts 50 dB(A)

nicht überschreiten.

### Stützmauern

Stützmauern werden nur ausnahmsweise zugelassen. An der Talseite des Grundstückes als gestufte Stützmauern mit zwischenliegenden, mindestens 0,8m breiten Pflanzstreifen, Stufenhöhe maximal 1,25m über Geländeneiveau. An der Bergseite des Grundstückes und an den seitlichen Grenzen, Stützmauernhöhe maximal 2,50m. Die Stützmauern sind durch Rankgehölzer zu begrünen.

### Abstandsregelung

Nach Art.6+7 der BayBO

### Garagen

Nach Art.7(5) BayBO als Grenzgarage bis 50m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig (nicht zwingend)

### Böschungen

Durch Erdbewegung entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

### Schichten- und Hangdruckwasser

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

## Oberflächenwasser

Aus gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers bei starken Niederschlägen ist besonders zu achten:

### FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

NACH § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B. Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze .....

## Stellflächen und Zufahrten

Treffen Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

## Einfriedigung

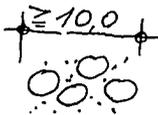
Einfriedigung zum Gewerbegebiet sind, soweit erforderlich zulässig, bleiben jedoch anzeigepflichtig. Maximale Höhe 1,50 m; Material: Maschendraht. Der Zaun ist bergseitig in voller Höhe zu übergrünen.

## Anpflanzungen



Bestehender Bewuchs

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten und in den Pflanzstreifen zu integrieren.



Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlagen von Rasenflächen. Auf 100 m Länge sind 10 Bäume, Baumgruppen bestehend aus wenigstens 3 Bäumen, Strauchpflanzung auf mind. 60 % der Fläche des vorgesehenen Pflanzstreifens.

Die Sträucher sollen in Gruppen eingepflanzt werden. Pflanzdichte 1 Stk/ m<sup>2</sup>, endgültige Wuchshöhe 3-5 m bei Sichtfläche 0,8 m, Pflanzware Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm. Die Breite des Pflanzstreifens ist dem Plan zu entnehmen.

Dichte Strauchpflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen.  
Pflanzdichte: 1 Strauch bzw. Heister/m<sup>2</sup>,

15 Hochstämme auf 100 m Länge. Die Breite beträgt 7,0 m.  
Pflanzware. Hochstämme 2 - 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm  
Heister 2-3x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm, Sträucher 2x  
verpflanzt, Höhe mind. 100 cm

#### Pflanzbeispiele für Bäume

Quercus getraea (Traubeneiche)	Acer cancestre (Feldahorn)
Carpinus detulus (Hainbuche)	Sorbus aucupera (Eberesche)
Prunus avina (Vogelkirsche)	Tillia cordata (Winterlinde)
Cetula pendula (Birke)	Fraxinus exceisior (Esche)
Acer platanoide (Spitzahorn)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Populus trecula (Zitterpappel)	Salix Caprea (Salweide)

#### Pflanzbeispiele für Sträucher

Cornus sanguines (Hartriegel)	Corylus avellana (Hasel)
Alibes alpinuna (Johannisbeere)	Eucnycus euregaeus (Pfäffenhütchen)
Lonicera xylostewa (Heckenkirsche)	Rudus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Holunder)	Veburnum leniana (Schneeball)
Ligustrua vulgare (Liguster)	

#### Nadelgehölze

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht und sollten bei der Bepflanzung keine Verwendung finden.

#### Hinweise

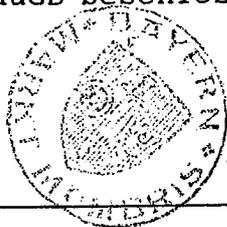
—o—	Bestehende Grundstücksgrenzen
— — — —	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
1363	Flurstücknummer
~ 210 ~	Höhenlinie
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Böschung

Aufgestellt: Ottmar Jung & Erwin Knipp  
Kirchstr. 25  
8752 Mömbris *E. Knipp*

Mömbris, den 18. Dezember 1991  
ergänzt: 30 April 1993

Der Marktgemeinderat hat am 29. Jan. 1991. die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §2 BauGB beschlossen.

Mömbris, den 22. Nov. 1993



*[Signature]*  
1. Bürgermeister  
Schneemeier

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats

vom 07. Juni 1993 bis 02. Juli 1993

öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit sind

am 03. Juni 1993

ortsüblich bekanntgemacht worden.

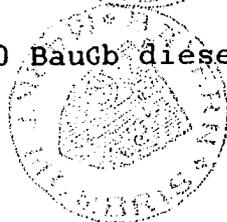
Mömbris, den 22. Nov. 1993



*[Signature]*  
1. Bürgermeister  
Schneemeier

Die Gemeinde hat nach §10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Mömbris, den 22. Nov. 1993



*[Signature]*  
1. Bürgermeister  
Schneemeier

Anzeigenvermerk

AZ: 50.1-610-Nr. 143  
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Aschaffenburg, den 04.03.93

LANDRATSAMT

i. A. *[Signature]*



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens, sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach §12 BauGB sind

am 24. März 1994

ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mömbris, den 28. März 1994



*[Signature]*  
Bürgermeister