



# BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET TANNÄCKER" GEMEINDE NEUSTADT

## I. FESTSETZUNGEN

- gemäß § 9 BauGB und Art. 98 BayBO 1994
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
    - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1990
    - Offene Bauweise
    - Zu Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO (Höchstgrenze)

## 2. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Grundflächenzahl 0,8 (GRZ)
- Baugrenze: Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenze nicht überschreiten
- Von Bebauung freizuhaltende Fläche
- Bauliche Gestaltung:
  - Gewerbebetriebe: Die Wandhöhe WH (=Schnittpunkt von Außenwand mit dem Dach) darf max. 6,50m bzw. die Firsthöhe FH max. 10,0m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche an der höchsten Geländestelle der bergseitigen Gebäudewand. Dachform: Sattel- oder Flachdach, Dachneigung 0° - 20° (Dachendeckung dunkel). Bei der Fassadengestaltung sind landschaftsgebundene Farben (Erdtöne) zu verwenden.
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs 2 BauNVO: Die Wandhöhe WH (=Schnittpunkt von Außenwand mit dem Dach) darf max. 4,50m bzw. die Firsthöhe FH max. 10,0m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche an der höchsten Geländestelle der bergseitigen Gebäudewand. Dachform: Sattel-, Walmdach oder Flachdach, Dachneigung bei Sattel- und Walmdach 30° - 40° (Höchstgrenze) (Dachendeckung dunkel). Bei der Fassadengestaltung sind landschaftsgebundene Farben (Erdtöne) zu verwenden.
- Garagen: Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig, Abstand zur Straßengrenze mindestens 6m.

## 3. VERKEHRSLÄCHEN:

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Fuß- bzw. Radweg
- Sichtdreiecke mit Maßzahlen: Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen, Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Spiegel, Hüden 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 würden.

## 4. FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR ABFALL-ENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG, ABLAGERUNGEN:

- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abwasserentsorgung, Regenwasserkanal
- Bei der Durchführung von Befestigungen ist darauf zu achten, daß die Säule in mindestens 2,50m Entfernung von den Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom gesetzt werden.

## 5. GRÜNFLÄCHEN:

- Öffentliche Grünfläche
- Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünflächen: Zur Begrünung sind folgende Arten zu verwenden:
 

**Baumarten:** Stieleiche, Hainbuche, Bergahorn, Esche, Spiering, Ulme (Ulmus hollandica), Feldhorn, Sibirischer Linden (Tilia cordata).

**Sträucher:** Als Sträucher sind standortgerechte Wild- und laubabwerfende Blütenstraucharten mit einer Gehölzgröße von 60-100 cm zu verwenden.

- Ortsrandbegrünung (öffentlich): Die Fläche zur Gestaltung des Ortsrandes ist zu begrünen. Zur Begrünung sind folgende Arten zu verwenden:
 

**Baumarten:** z.B. Spitzahorn, Hainbuche, Feldhorn, Mehlbeere, Linde, Obstbäume.
- Ortsrandbegrünung (privat): Die Fläche zur Gestaltung des Ortsrandes ist zu begrünen. Zur Begrünung sind folgende Arten zu verwenden:
 

**Baumarten:** z.B. Spitzahorn, Hainbuche, Bergahorn, ebare Eberesche (Cornus domestica), Linde, Obstbäume.
- Zu erhaltender Waldrand

## 6. SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Einfriedigungen: Die Höhe der Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straße wird auf 1,50 m, gemessen von OK-Straße, festgesetzt. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen werden auf max. 1,30 m über OK-Gelände festgesetzt. Vorzusehen sind Maschendrahtzäune mit Rohrpfosten.
- Abstandsflächen: Die Abstandsflächen ergeben sich nach Anh. 6 und 7 der BayBO.
- Höhe baulicher Anlagen § 8 BauNVO.
- Abgrabungen bergseitig bis max. 30m bzw. Aufschüttungen talwärts bis max. 150m sind zulässig. Bezugspunkt für Höhenangaben ist die Höhe des natürlichen Geländes.
- Betriebe mit starkem nächtlichen An- und Abfahrtsverkehr, wie z.B. Speditionen und größere Lager sind unzulässig.
- Der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel L<sub>WA</sub> (Definition siehe DIN 8805, Teil 1, Ziffer 3.3) der sich auf den Parallelen P1/P2/P3/P4 und P8 ansiedelnden Betriebe darf nachts 45 (dB(A)) nicht überschreiten.
- geplanter Schmutzwasserkanal
- geplantes ÜWU 20kV - Kabel
- Offener Graben
- Biotope
- Umspannstellen

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

- STROMVERSÖRGER:
  - Bauwerke im Leitungsbereich dürfen nur nach Zustimmung der Überlandwerk Unterfranken AG errichtet werden. Die detaillierten Baupläne sind der ÜWU AG zur Überprüfung vorzulegen. ÜWU 20kV - Freileitung
  - Grenze des Naturparkes Spessart
- STRASSENBAUAMT: Das Straßenbauamt behält sich vor, zu den einzelnen Baumaßnahmen entlang der Staatsstraße 235 eine geordnete Stellungsanfrage abzugeben.

## III. HINWEISE:

- Bestehende Grundstücksgrößen
- Flurstücknummern, Bestand
- Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene neue Parzelleneinteilung
- Grundstücksgröße/Parzellennummer
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Maßangabe in Meter
- Höhenlinien u. NN
- best. Mischwasserkanal
- Vorschlag für Grundstücksanfahrt
- Gemarkungsgrenze
- best. ÜWU 20kV - Freileitung wird abgebaut

- Aufstellungsbescheid für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tannacker" vom 26.02.1997, 07.03.1997. NEUSTADT A. MAIN, 12.05.1998. *Perpéet, 1. Bürgermeister*
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauBG) Durch Auslegung in der Viers. Lohr a. Main vom 12.05.1997, 09.06.1997. NEUSTADT A. MAIN, 12.05.1998. *Perpéet, 1. Bürgermeister*
- Der Planentwurf vom 13.03.1997 (d.F. vom 13.03.1997 bzw. 10.02.1998 hat ersichtlich Begründung vom 11.11.1997 bis 12.12.1997 und vom 09.03.1998 bis 24.03.1998 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). NEUSTADT A. MAIN, 12.05.1998. *Perpéet, 1. Bürgermeister*
- Der Gemeinderat hat am 06.05.1998 den Bebauungsplan vom 13.03.1997 (d.F. vom 10.02.1998 als Sitzung beschlossen (§ 10 BauGB). NEUSTADT A. MAIN, 12.05.1998. *Perpéet, 1. Bürgermeister*
- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde am 15.05.1998 bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Auf die Rechtslagen wurde hingewiesen (§ 44 und § 214 BauGB). NEUSTADT A. MAIN, 15.05.1998. *Perpéet, 1. Bürgermeister*

## SATZUNG:

- Für den Geltungsbereich des Baugesbietes gilt der von Ing.-Büro Franz Penka, Mozartstraße 21, 97828 Marktheidenfeld vom 13.03.1997 ausgearbeitete Bebauungsplan, in der Fassung vom 10.02.1998 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplänezeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, der Begründung, sowie einem Geländeschritt.
- Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

BEBAUUNGSPLAN  
"GEWERBEGEBIET TANNÄCKER"  
GDE. NEUSTADT  
LANDKREIS  
MAIN-SPESSART

LAGEPLAN M 1:1000 PLANENTWURF

VORHABENSTRÄGER: GEMEINDE NEUSTADT  
SPESSARTSTRASSE 5  
97845 NEUSTADT/MAIN

PLANVERFASSER: *Ing. Franz Penka*

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
FRANZ PENKA DPL-ING.  
BAYERINGENIEURAMT BAU  
NUMMER 10136  
97828 MARKTHEIDENFELD  
MOZARTSTRASSE 21  
TELEFON 09991-3003  
TELEFAX 09991-5463

Fassung vom: 13.03.1997  
geändert am: 30.09.1997  
10.02.1998