



**Zeichnerische Festsetzungen**

- Grenze des Geltungsbereiches
- GEB beschränktes Gewerbegebiet
- Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Heckenzone
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Grünland
- Streuobstwiese
- Grabenlauf, tw. wasserführend

**Zeichnerische Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenze
- Maßangabe in Meter

z.B. 683/2 Flurnummer

**A.) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Beschränktes Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)  
 Das Gewerbegebiet bildet eine funktionale Ergänzungsfäche zu dem angrenzenden Gewerbegebiet. Die Nutzung wird daher gemäß § 1 Abs.5 und 9 BauNVO auf Stellplätze- und Lagerwerke beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
 Es sind nur offene Stellplätze bzw. Lagerflächen zulässig. Die Errichtung von Gebäuden ist nur im unter Ziffer 3 vorgegebenen Rahmen zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7. Eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 nicht zulässig.

Im Rahmen der zulässigen baulichen Nutzung wird der Umfang der vollversiegelten Flächen auf 8.000 qm begrenzt und soll auf die stärker beanspruchten Fahr- und Rangierflächen beschränkt werden. Die übrigen baulich genutzten Flächen, insbesondere die eigentlichen Stellplätze- und Lagerflächen, sind wasserdurchlässig zu befestigen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 Nebenanlagen in der Form von Gebäuden sind allgemein bis zu einer Grundfläche von insgesamt 60 qm zulässig. Garagen oder Unterstände für Kfz sind nicht zulässig.

4. Grünordnung, Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 Stellplätze und Lagerflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau auszuführen.

Zur Begrünung sind je angfangene 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum sowie 20 standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Die sonstigen Grünflächen sind mit Wildkräutern und Wildgräsern anzusäen. Ziel ist eine extensive Begrünung der nicht baulich genutzten Flächen.

Die Anpflanzungen sind schwerpunktmäßig in den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen, die Laubsträucher sind in mehrreihiger Ausföhrung als Heckenzone anzupflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind der Liste im Anhang zu entnehmen. Die angegebenen Größen und Pflanzqualitäten sind einzuhalten.

Bestehende Anpflanzungen und Begrünungen, die über den Ausgleichbedarf des Bauabschnitts 1 hinaus angelegt werden, können auf das Pflanzbot angerechnet werden. Von Vorhabensträger ist die Zuordnung der Anpflanzungen zum jeweiligen Bauabschnitt nachzuweisen. Alle Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Abstände sind zu ersetzen.

Für Grünflächen ist beim Landschaftsamt Bad Kissinger ein qualifizierter Bepflanzungsplan (3-fach) einzureichen, der die Anzahl und die Verwendung der Gehölze und ihre Standorte festlegt.

5. Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan stattfindenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftbild ist im südlichen Teilbereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Streuobstwiese mit 30 hochstämmigen Obstbäumen neu anzulegen; im nordwestlichen Teilbereich ist eine 3m breite Wäldchen zur Begrünung neu anzupflanzen. Die zu pflanzenden Arten für den Heckenring sind der Liste im Anhang zu entnehmen.

**B.) Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

1. Denkmalpflege  
 Gemäß § 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenerkennern und Denkmalräumern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Bamberg, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, zu melden.
2. Versiegelung  
 Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten. Als festgesetzter wasserdurchlässiger Aufbau gelten versickerungsfähige Beläge wie Schotterflächen sowie Rasenpflaster oder Drainpflaster mit einem Fuganteil / offener Anteil von mindestens 30 %.
3. Abwasserbeseitigung  
 Die Niederschlagswässer sind entsprechend der Entwässerungssatzung der Gemeinde Thundorf auf den anschließenden Grundstücken zu versickern, zu bewirtschaften und zu beseitigen, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist.
4. Verkehrsflächen  
 Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken ist keine Festssetzung, sondern dient nur als Hinweis.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Thundorf hat in seiner Sitzung am 19.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ratzengrundweg-Ost“ beschlossen. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 In der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Zu diesem Zweck konnte der Vorentwurf des Bebauungsplans „Ratzengrundweg-Ost“ in der Fassung vom 03.08.2007 in der Zeit vom 13.08.2007 bis 14.09.2007 in der Geschäftsstelle der VG Maßbach in Maßbach von jedermann eingesehen werden.

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Ratzengrundweg-Ost“ in der Fassung vom 03.08.2007 fand in der Zeit vom 13.08.2007 bis 14.09.2007 statt.

**Öffentliche Auslegung**  
 Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans „Ratzengrundweg-Ost“ mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 25.10.2007, fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2007 bis zum 28.12.2007 zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der VG Maßbach in Maßbach statt.

**Beteiligung der Behörden**  
 Zum Entwurf des Bebauungsplans „Ratzengrundweg-Ost“ in der Fassung vom 25.10.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 27.11.2007 bis zum 28.12.2007 parallel beteiligt.

**Erneute öffentliche Auslegung**  
 Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Ratzengrundweg-Ost“ mit Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 21.02.2008 erfolgte in der Zeit vom 24.06.2008 bis 26.07.2008 zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude der VG Maßbach. Nachmalig erfolgte die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs.3 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „Ratzengrundweg-Ost“ mit Begründung und Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 29.01.2009 in der Zeit vom 04.03.2009 bis 06.04.2009 zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude der VG Maßbach. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs.2 Satz 3 BauGB parallel von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt und am Verfahren beteiligt.

**Satzungsbeschluss**  
 Die Gemeinde Thundorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2009 den Bebauungsplan „Ratzengrundweg-Ost“ in der Fassung vom 29.01.2009 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Thundorf, den 2. JULI 2009

Hr. Bauerschubert, 1. Bürgermeister

Thundorf, den 8. SEP. 2009

Hr. Bauerschubert, 1. Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Ratzengrundweg-Ost“ wurde am 8. SEP. 2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Thundorf, den 8. NOV. 2009

**Anhang: Pflanzliste**

Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypischen Arten vorgeschlagen:

**Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Heimbuche
Pinus pyramidalis	Wies-Tanne
Quercus robur	Eiseneiche
Sorbus torminalis	Elsbere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

**Bäume für Feuchtsandorte**

Athys glutinosa	Schwerzerle
Fraxinus excelsior	Eiche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide

**Obstbäume: Äpfel, Birnen, Wildobst (z.B. Elsbeere)**  
 Sorten nach Wahl

**Sträucher für Heckengehölze und Abpflanzungen**

Cornus sanguinea	Harterriegel	10%
Corylus avellana	Hassel	10%
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn	5%
Eucalyptus europaeus	Pflaumenhölchen	10%
Ligustrum vulgare	Liguster	10%
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	5%
Prunus spinosa agg.	Artengruppe Schlehe	10%
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	10%
Rosa canina	Eintachszählige Hunds-Rose	10%
Salix caprea	Sal-Weide	5%
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	5%
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	10%
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	5%

**Mindestgrößen und Qualitäten**  
 Klasse A, B Deutscher Baumschulen  
 Bäume/Hochstämme mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18/18-20 cm  
 Obstbäume/Hochstamm 3 x v 10-12  
 Sträucher: Sortierung, Mindestens 4 Tr. 60-100

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR**

Gemeinde Thundorf OT Rothhausen	Bebauungsplan "Ratzengrundweg-Ost"
Hartmut Holl Dr.-Ing. Architekt / Stadtplaner Büro für Städtebau Ludwigstr. 22 97070 Würzburg, fon: 41998-3	
FASSUNG vom 29.01.2009 red. erg. am 25.06.2009	
M 1:1000	DR. H. HOLL