1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn; des Grünstreifens (bei Entwässerungsmulde) und des Gehweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie — Baugrenze

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE_b — Beschränktes Gewerbegebiet (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

o — offene Bauweise

II — Max. Anzahl der Vollgeschosse

SD — Satteldach — 15°-35° — Dachneigung

0,8 — Grundflächenzahl — (1,0) — Geschoßflächenzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sichtfeld, das von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung usw., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenbenkanten herausragen, frei zu machen und frei zu halten ist. Bestehn Gelände ist evtl. abzutragen, damit die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für die Versorgungsanlage (Löschwasserzisterne) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Öffentl. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken bzw. Absetzbecken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Öffentliche Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsmulde) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Öffentl. Straßenverkehrsfläche in versickerungsfördernder Bauweise

Flurdenkmal (Feldkreuz)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Parkfläche)

1.2 Festsetzungen für die Grünordnung

Öffentl. Grünfläche (Randeingrünung / Innenbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliches Pflanzgebot für standortgerechte heimische Großbäume, Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Öffentl. Pflanzgebot für Bäume II. Ordnung oder Obstbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Öffentl. Pflanzgebot für landschaftliche Heckenpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Privates Pflanzgebot für Großbäume I.Ordnung ohne Standortbindung

Private landschaftliche Heckenpflanzung ohne Standortbindung (aus heimischen Gehölzen; siehe Ziff. 3.4.3)

Vorhandene Bäume und Sträucher, die soweit möglich zu erhalten und zu pflegen sind (außerhalb der Geltungsbereichsgrenze)

GUZ 0.2 — Grünflächenzahl

1.3 Für die Hinweise

Vorhandene Bäume und Sträucher, die soweit möglich zu erhalten und zu pflegen sind (außerhalb der Geltungsbereichsgrenze)

Vorh. Wohngebäude — 30,0 — Bestehende Grundstücksgrenzen

— 350 — Höhenschichtlinien

Vorh. Nebengebäude — 348 — Flurstücksnummern

Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke

1.3.1 Die ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude sind so in das Baugebiet einzuplanen, daß benachbarte Betriebe bezüglich ihrer zulässigen Emissionen nicht eingeschränkt werden.

1.3.2 Für immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen (4. Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen 4. BImSchV) ist eine Genehmigung nach BImSchG erforderlich.

1.3.3 Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

1.3.4 Direkte Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße KG 8 sind nicht zulässig.

1.3.5 Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der künftigen BAB A 71 ablenken könnten und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.

1.3.6 Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatz-, Hofraumbeleuchtung und dgl.) müssen so erstellt werden, daß der Verkehrsteilnehmer auf der künftigen BAB A 71 nicht geblendet wird.

1.3.7 Von den Baumaßnahmen dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der künftigen BAB A 71 beeinträchtigen.

1.3.8 Bei der Durchführung von Pflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung zu den Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden.
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Deutschen Telekom erforderlich.

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

Waldgrenze — 100 m - Zone

Fallbereich der Bäume

1.4.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art.8 Abs.1 und 2 DSchG).

1.4.2 Wer in einem Wald oder in einer Entfernung von weniger als 100 m davon eine offene Feuerstätte errichten oder betreiben will, bedarf der Erlaubnis. Diese Erlaubnis darf nur erteilt werden, wenn das Vorhaben der Sicherheit, der Landesplanung, des Naturschutzes und der Erholung nicht zuwider läuft und Bedingungen möglichst ausgeschlossen sind (Art.17 Abs.1 BayWaldG).

1.4.3 Auf die Beachtung der DIN 14090 "Flächen für Feuerwehren" auf Grundstücken wird hingewiesen.

1.4.4 Auf das Sicherheitsverhalten des Überlandwerkes Unterfranken (ÜWU 215-38, 04.93) wird hingewiesen.

1.4.5 Das Ableiten von Grund- und Quellwasser - hierzu gehört auch Drainagewasser - in die Kanalisation ist nicht zulässig. Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.

1.4.6 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollte unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser versickert werden. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

1.4.7 Bei Ableitung von Wasser, das durch schädliche Stoffe verunreinigt ist (z.B. von Waschplätzen), ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in die Kanalisation einzubauen.

1.4.8 Die genauen Standorte der evtl. noch zusätzlich benötigten Trafostationen können erst nach Vorliegen der Werbeunterlagen über den Energiebedarf (Stromanschlußwerte) festgelegt werden. Die genauen Standorte der Stationen müssen daher an den Leitschwerpunkten errichtet werden. Gegebenenfalls sind für besonders energieintensive Betriebe eigene Umspannstationen notwendig. Entwendfähige Zufahrtsmöglichkeiten zu diesen Stationen müssen gewährleistet sein.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Westlich der KG 8" außer Kraft gesetzt.

2.2 Das Baugebiet ist festgesetzt als:
- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
- Beschränktes Gewerbegebiet (GE_b) gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

2.3 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.4 Kunstrasen Wintergärten dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.5 Für die künftigen Baukörper wird eine Firsthöhenbegrenzung von max. 12,00 m über natürlichen Gelände festgesetzt.

2.6 Die max. Grundfläche der gewerblichen Einzelgebäude wird mit 1500 qm festgesetzt. Eine Aneinanderreihung von je max. 1500 qm großen Hallen ist zulässig, wenn die Einzelbaukörper eindeutig nebeneinander getrennt sind. Die Einzelbaukörper sind architektonisch zu gliedern bzw. abzusetzen.

2.7 Die max. Höhe der Abgrabungen und Aufhöhungen wird auf 2,00 m festgesetzt.

2.8 Die Grundstücke entlang der Kreisstraße KG 8 sind mit für- und horizonten Einfriedungen auszustatten.

2.9 Zur Erkundung des Grundwasserstandes werden den Bauwilligen vor Baubeginn Schürfgruben empfohlen.

2.10 Die Höhe der Einfriedungen darf 2,00 m nicht überschreiten. Einfriedungen aus Maschendraht sind zu hinterpflanzen.

2.11 Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.

2.12 Für sämtl. Baukörper wird eine rote Dacheindeckung vorgeschrieben. Für die Fassaden sind gedeckte Anstriche zu verwenden.

2.13 In beschränkten Gewerbegebiet (GEb) ist keine Nachtarbeit zulässig. Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen bzw. für sonstige gewerbliche Anlagen um 7.00 Uhr.

2.14 Im GE-Gebiet darf nachts maximal ein flächenbezogener Schallleistungspegel pro qm Betriebsfläche von $L_{WA}' = 55$ dB(A) abgestrahlt werden.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNG DER GRÜNORDNUNG

3.1 Schutz des Bodens
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion Zwischenbegrünen.

3.2 Bestandssicherung
Gehölze, soweit vorhanden, sind zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahme nach DIN 18920 vor Beschädigung zu schützen.

3.3 Flächenbefestigung
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Betragswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, z. B. Pflasterstreifen (Beton- bzw. Natur-) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.

3.4 Pflanzgebot

3.4.1 Pflanzdichte und Qualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916.
Die in einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Heckenpflanzung (Mindestsichtverte je 100 qm)

2 Großgehölze I. Ordnung	3 x v. STU 12-14	Höhe 250-300 cm
6 Heister	2 x v.	Höhe 175-200 cm
90 Laubhe Sträucher	1 x v.	Höhe 40-70 cm

Großbaumpflanzungen:
Hochstamm 3 x v. STU 18-20 cm

3.4.2 Randeingrünung / Innenbegrünung
Auf den für die Randeingrünung vorgesehenen öffentlichen Grünflächen sind abwechselnd Großbäume I. und II. Ordnung, landschaftliche Hecken- oder Obstbäume zu pflanzen.
Der Standort der Pflanzungen ist so anzuordnen, daß eine maschinelle Pflege der Grünflächen möglich ist. Gleiches gilt für die öffentlichen Grünflächen im Inneren des Baugebietes.

3.4.3 Pflanzgebote für Heckenpflanzungen ohne Standortbindung
Im Interesse einer angemessenen Arbeitsnutzung des Gewerbegebietes sind 20% der unbebauten Grundstücksfläche (nach GUZ) mit einer zwei- bzw. dreireihigen landschaftl. Hecke als Grenzbehre oder entlang der zu errichtenden Erschließungsstraßen zu bepflanzen. Entlang der künftigen Erschließungsstraße (s) anteilig etwa 50% der Ausbaulänge zu bepflanzen.

3.4.4 Pflanzgebot für Baumpflanzungen ohne Standortbindung
Je 2500 qm Gesamtfläche sind je 5 Großbäume I.Ordnung zu pflanzen. Die Bäume können z.B. zum Überstellen der Stellplätze bzw. als baugrenzenlenkes Großgrün zur Auflockerung von Gebäudefronten gepflanzt werden.

3.4.5 Grünflächenanteil
Die festgesetzte Grünflächenzahl (GUZ = 0.2) gibt an, daß mind. 20% der Grundstücksflächen offenporig anzulegen sind. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Versiegelungen gänzlich untersagt.

3.5 Fassadenbegrünung
Gebäude, deren Fassaden ungegliederte Wandflächen von mehr als 100 qm aufweisen, sind durch Kletter- oder Schlichtlemmer bzw. Vorpflanzen von Sträuchern und Bäumen zu begrünen.

3.6 Nachweis der Pflanzgebote / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3.6.1 Freiflächengestaltungsplan
Die grünordnerischen Festsetzungen für das betreffende Baugrundstück sind im Rahmen eines durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren, der den Umfang und die Situierung der Gehölzpflanzung sowie die Flächenbefestigung (Belagart) aufzeigt. Dieser Plan ist durch einen qualifizierten Fachmann in dieser Sparte zu erstellen.

3.6.2 Vollzugsfrist
Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen.

3.6.3 Neuanpflanzung
Sämtl. Pflanzungen sind von jeweiligen Nutzvorrechtigten ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin errichteten Größe verlangt werden.

4. STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTENLISTE

4.1 Baumarten I. Ordnung

Betula pendula	- Birke
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Populus tremula	- Zitterpappel
Quercus petraea	- Stieleiche
Quercus robur	- Traubeneiche

Baumarten II. Ordnung

Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Straucharten

Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Salix caprea	- Salweide
Sambucus racemosa	- Traubenholunder

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 9.6.Jhr. 1998 bis 8.5. Feb. 1999 in den Räumen der Vlaen Mallbach öffentlich ausgelegt.
Rannungen, 22. Feb. 1999
Bürgermeister

Die Gemeinde Rannungen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18. Feb. 1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Rannungen, 22. Feb. 1999
Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Westlich der KG 8" wird hiermit ausgefertigt.
Rannungen, 23. Feb. 1999
Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vom 18. Feb. 1999 der Bebauungsplan vom 15. März 1999 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in den Räumen der Vlaen Mallbach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsgültig geworden.
Rannungen, 15. März 1999
Bürgermeister

GEMEINDE RANNUNGEN
LANDKREIS BAD KISSINGEN
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
„WESTLICH DER KG 8"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

M. 1 : 1000

DERLBACH, 04.09.1998
ÜBERARBEITET, 11.12.1998

DER ARCHITEKT: