ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

G — Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 3 BauNVO)

13 SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- N — Naturschutzgebiet
- NLP — Nationalpark
- L — Landschaftsschutzgebiet
- NP — Naturpark
- ND — Naturdenkmal
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil
- Gehölzbestand
- Neupflanzung Hochstämme (exemplarisch)
- Neupflanzung Streuobstgehölze
- Ansaat/Erhalt artenreiche Wiese als Saumstruktur
- Pflanzung Feldhecke mit Heistern und Hochstämmen

C UMGRENZUNGEN

- Baulinie
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Geplante Grundstückseinteilung
- Nutzungsschablone: WA | 0,4 | 0,8 | II | EO | SD

Planungsrechtliche Festsetzungen

a. Art der baulichen Nutzung: Beschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V.m. §1 (5) und (6) Nr. 1 und 2 BauNVO

Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 1 und 2 sowie (3) Nr. 1 BauNVO:
Gewerbebetriebe im Landschafts- und Gartenbau, im Hoch- und Tiefbau und für den Verleih von Maschinen aller Art;
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Damit sind insbesondere nicht zulässig:
Anlagen für sportliche Zwecke
Vergnügungsstätten
Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen
Tankstellen
Wohnnutzungen aller Art

b. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB - §16 (1) BauNVO
Für das Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,60
Geschossflächenzahl (GFZ) 1,20
Max. zulässige Zahl der **Vollgeschosse** II
(gem. §20 BauNVO bleiben Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.)
Max. zulässige **Firsthöhe** 7,50m
(Bezugspunkt ist die natürliche Geländehöhe im Mittel)

c. Bauweise: Für das Gewerbegebiet wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

d. Einschränkungen: Während der Zeit von 22:00 bis 6:00h ist der flächenbezogene Schalleistungspegel auf 45 dB(A)/m2 zu begrenzen

Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

a. **Gebäudegestaltung:** Hauptbaukörper müssen eindeutig erkennbar sein. Angegliederte Nebengebäude sind baulich abzusetzen. Aneinander gebaute Gebäude müssen die gleiche Dachform und Firstrichtung erhalten. Es sollen gedeckte Farben für Wände verwendet werden.

b. **Dachaufbauten:** An die Dachneigung angepasste Anlagen und Einrichtung zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

c. **Einfriedungen:** Die Höhe der Einfriedung darf 2,00 m über dem umliegenden Gelände nicht überschreiten.

d. **Brandschutz:** Besonders feuergefährdete Betriebe müssen bei der Planung eine eigene Löschwasserversorgung nachweisen. Die baulichen Anlagen werden so angeordnet, dass Löscharbeiten ermöglicht werden.

e. **Insektenfreundliche Beleuchtung:** Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Leuchtkörper sollen möglichst niedrig und nach unten gerichtet angebracht werden.

Grünordnung

a. **Oberflächenentwässerung und Versickerung:** Oberflächenwasser soll soweit wie möglich über den anstehenden Oberboden versickert werden. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Bei Ableitung von Wasser, das durch ölhaltige Stoffe verunreinigt ist, ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in die Kanalisation einzubauen. Es sind bauliche Massnahmen zu treffen, um örtliche Überschwemungen abzuwenden. Das Planungsgebiet befindet sich in Zone D des Heilquellenschutzgebiet Bad Bocklet-Bad Kissingen.

b. **Versiegelungen:** Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Stellplätze etc. hat sich primär sofern keine Grundwassergefährdung besteht auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Betonpflaster mit Rasenfuge, Wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszurichten. Sind wassergefährdende Anlagen geplant, so ist das verunreinigte Niederschlagswasser gem. §19 Abs. 1 AwSV zu behandeln.

c. **Erhalt und Schutz von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** (§9 (1) Nr. 25b BauGB):
Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gem. Vorgaben des Gründordnungsplans nachzupflanzen ist. Für die Baumassnahmen gelten die einschlägigen Normen DIN 18920 und RAS-LP4. Entsprechende Schutzmassnahmen für Gehölzstrukturen und Wurzeln sind vor Beginn der Bauarbeiten vorzusehen.

d. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**
Anpflanzungen in privaten Bereich
1. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten zu begrünen.
2. Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind gemäß der Darstellung im Plan Feldhecken zur Eingrünung innerhalb der Grundstücke zu pflanzen. Die Arten und Qualitäten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Eingrünung/Landschaftshecke:
Entsprechend der Darstellung im Plan sind ausserhalb des Geltungsbereichs die Ausgleichsmassnahmen A2.1 und A3.1 durch die Vorhabenträger durchzuführen.

Vollzugs- und Unterhaltsfristen:
Die Ausgleichsmassnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfähigkeit zu vollziehen und der unteren Naturschutzbehörde zu melden. Die anschließende Fertigstellungs- und Unterhaltspflege wird für eine Dauer von 25 Jahren durch die Bauherrn erbracht.

Baufeldfreimachung:
Baubeginn auf landwirtschaftlichen Nutzflächen Baubeginn zum Schutz von Vogelarten verbindlich zwischen 1.10. und 28.02.
Alternativ sind Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen 01.03. und 31.09. nur zugelassen, wenn das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für Vögel unattraktiv gestaltet / offen gehalten wurde und dies durch regelmäßige Bearbeitung im höchstens vierwöchigen Turnus aufrecht erhalten wird (Schwarzbrache).

Herkunft Gehölze und Saatgut:
Es sind authochtone Gehölze des Vorkommengebiet 4.1 Westdeutsches Bergland Spessart-Rhön-Region und Saatgut des Herkunftsgebiet 21 - Hessisches Bergland, Produktionsraum 4 Westdeutsches Berg- und Hügelland, zu verwenden.

f. **Bodenschutz und Bodenarbeiten:**
Die Oberbodensicherung und -wiederandeckung ist nach den Regeln der DIN 18915 durchzuführen. Der bei einem Aushub anfallende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern. Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen. Erdaushub ist nach Möglichkeit zu verwerten.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

a. **Bodenfunde Denkmalpflege:** Etwaige, bei den Bauarbeiten zu tage tretende Bodenfunde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Schloss Seehof in 96117 Memmelsdorf anzuzeigen (Art. 8 DSchG).

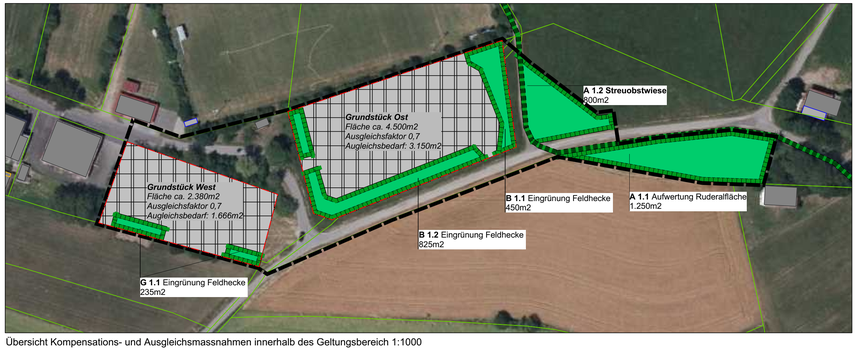
b. **Erhaltung anstehendes Grundwasser:** Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Ebenso eine Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die Kanalisation.

c. **Bestehende Landwirtschaft:** Immissionen der bestehenden Landwirtschaft haben Bestandsschutz und sind entschädigungslos hinzunehmen. Der Wirtschaftsweg auf der östlichen Seite ist zwingend zu erhalten.

neue Grundstückseinteilung

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

	Fläche	Aktuelle Nutzung	Massnahme	Flurnummer
Bedarf:	**5160m²**			
Fläche Ost	3375m²	Grünland		
Fläche West	1785m²	Grünland teilw. geschottert		
Ausgleich:	**5160m²**			
G1.1	235m²	Grünland	Eingrünung Feldhecke	Fläche West
B1.1	450m²	Grünland	Eingrünung Feldhecke	Fläche Ost
B1.2	825m²	Grünland	Eingrünung Feldhecke	Fläche Ost
A1.1	1250m²	Lagerfläche	Aufwertung Ruderalfläche	442
A1.2	800m²	Grünland	Streuobstwiese	442
A2.1	600m²	Lagerfläche	Eingrünung Sportplatz	404
A3.1	500m²	Aufschüttung	Eingrünung Friedhof Platz	835
A4.1	500m²	Grünland	Streuobstwiese am Friedhof Geroda	1029



Übersicht Kompensations- und Ausgleichsmassnahmen innerhalb des Geltungsbereich 1:1000

Pflanzverteilung Feldhecke exemplarisch für 1,000m2:
(Alle Pflanzen authochton Vorkommengebiet 4.1 Westdeutsches Bergland Spessart-Rhön-Region)

1% Hochstämme 3xv, Stammumfang 10-12cm

Prunus avium, Vogelkirsche	PA	3 Stück
Quercus robur, Stieleiche	QR	3 Stück
Carpinus betulus, Hainbuche	CB	3 Stück
Acer pseudoplatanus	AP	3 Stück

2% Heister, 3xv, 200-250cm

Acer campestre, Feldahorn	AC	4 Stück
Prunus avium, Vogelkirsche	PA	4 Stück
Sorbus aucuparia, Eberesche	SA	4 Stück
Pyrus pyraster, Wildbirne	PP	4 Stück

97% Sträucher, 2xv, 60-100cm, 3 Triebe

Amelanchier ovalis, Felsenbirne	Ao	24 Stück
Cornus mas, Kornelkirsche	Co	20 Stück
Cornus sanguinea, Hartriegel	Cs	16 Stück
Corylus avellana, Hasel	Ca	36 Stück
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen	Ee	20 Stück
Ligustrum vulgare, Liguster	Lv	20 Stück
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche	Lx	16 Stück
Rhamnus carthartica, Kreuzdorn	Rh	20 Stück
Salix caprea, Salweide	Sc	16 Stück
Sambucus nigra, Holunder	Sn	28 Stück
Viburnum lantana, Schneeball	Vl	24 Stück

Saatgut für Saumstruktur:
Blumenwiese Herkunftsgebiet 21 - Hessisches Bergland,
Produktionsraum 4 Westdeutsches Berg- und Hügelland

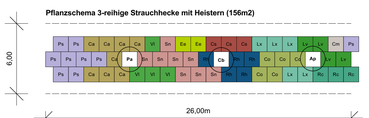
Pflanzliste Streuobstwiese

Streuobst (Hochstamm 2xv, Stammumfang 8-10cm)	**Fläche A1.2 (800m2)**	**Fläche A4.1 (500m2)**
Prunus cerasus, Sauerkirsche	4 Stück	2 Stück
Malus domestica ,Glockenapfel'	4 Stück	2 Stück
Pyrus communis, Birne	4 Stück	3 Stück
Prunus domestica, Zwetschge	4 Stück	3 Stück

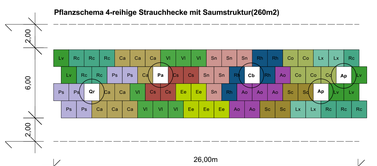
> Genaue Sortenauswahl nach der Liste "Streuobst für Ausgleichsflächen" des Verein Steuobst Mainfranken. Abzurufen unter www.streuobst-mainfranken.de
> Da teilweise bereits vorhandene Gehölze zu ergänzen sind, werden die Baumstandorte vor Ort, vor der Pflanzung, mit einem Vertreter der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

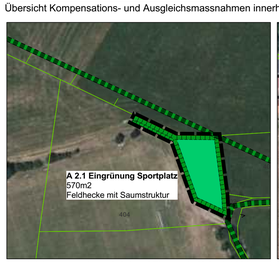
Untersaat (bei Bedarf):
Blumenwiese Herkunftsgebiet 21 - Hessisches Bergland, Produktionsraum 4 Westdeutsches Berg- und Hügelland

Pflanzschema 3-reihige Strauchhecke mit Heistern (156m2)

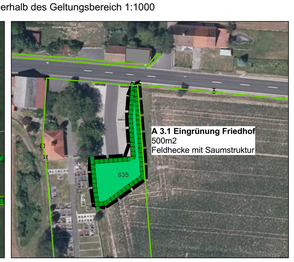


Pflanzschema 4-reihige Strauchhecke mit Saumstruktur(260m2)





Ausgleichsmassnahme A 2.1 auf Flurstück 404 1:1000
(Alle Flurstücke in Gemarkung Geroda)



Ausgleichsmassnahme A 3.1 auf Flurstück 835 1:1000

Ausgleichsmassnahme A 4.1 auf Flurstück 1029 1:1000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rhönstraße Platz

1. Der Gemeinderat Geroda hat in der Sitzung vom 06. Oktober 2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rhönstrasse Platz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2021 hat in der Zeit vom 21.12.2021 bis 05.02.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.12.2021 hat in der Zeit vom 21.12.2021 bis 05.02.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2022 wurden die Bürgerinnen und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2022 bis 10.05.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2022 bis 13.05.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Geroda hat mit Beschluss vom ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rhönstrasse Platz", in der Fassung vom ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Geroda, den .....

.....
Bürgermeister Alexander Schneider (Siegel)

7. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..., AZ ... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

....., den .....
(Landratsamt)

.....
(Unterzeichner) (Siegel)

8. Ausgefertigt

Geroda, den .....

.....
Bürgermeister Alexander Schneider (Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 HS2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen

Geroda, den .....

.....
Bürgermeister Alexander Schneider (Siegel)

Markt Geroda / Platz Bayern / Rhön

ANSICHT DER BEHÖRDENBETEILIGUNG UND ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG