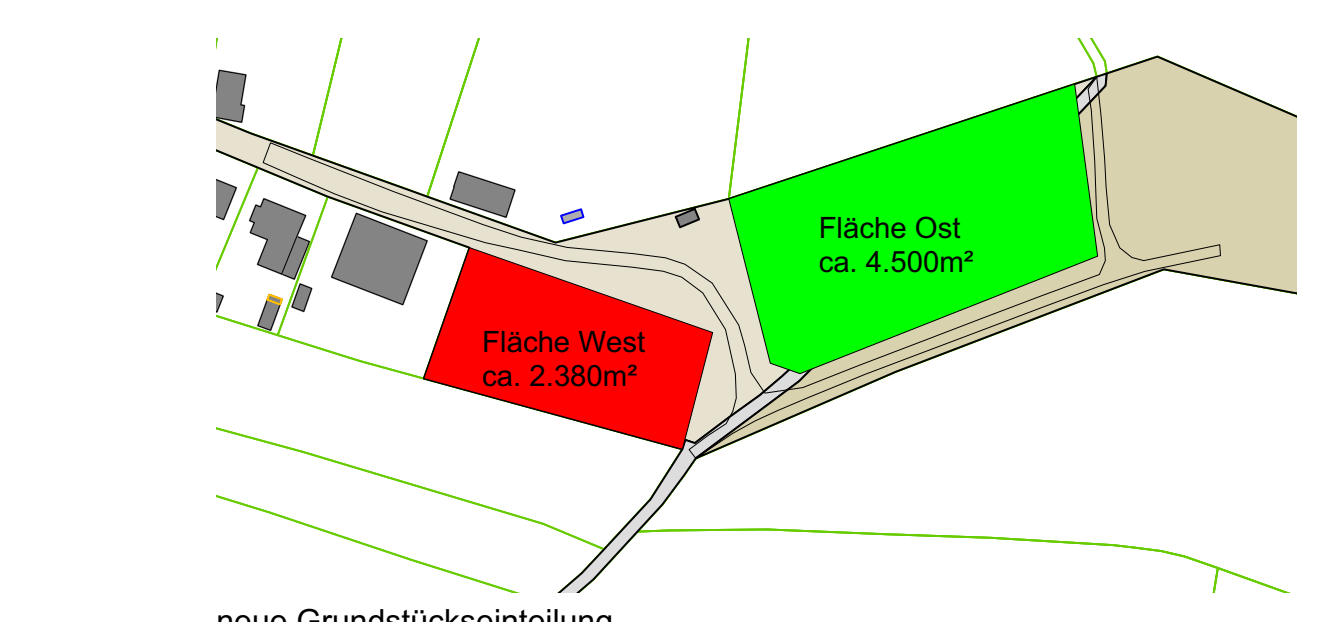




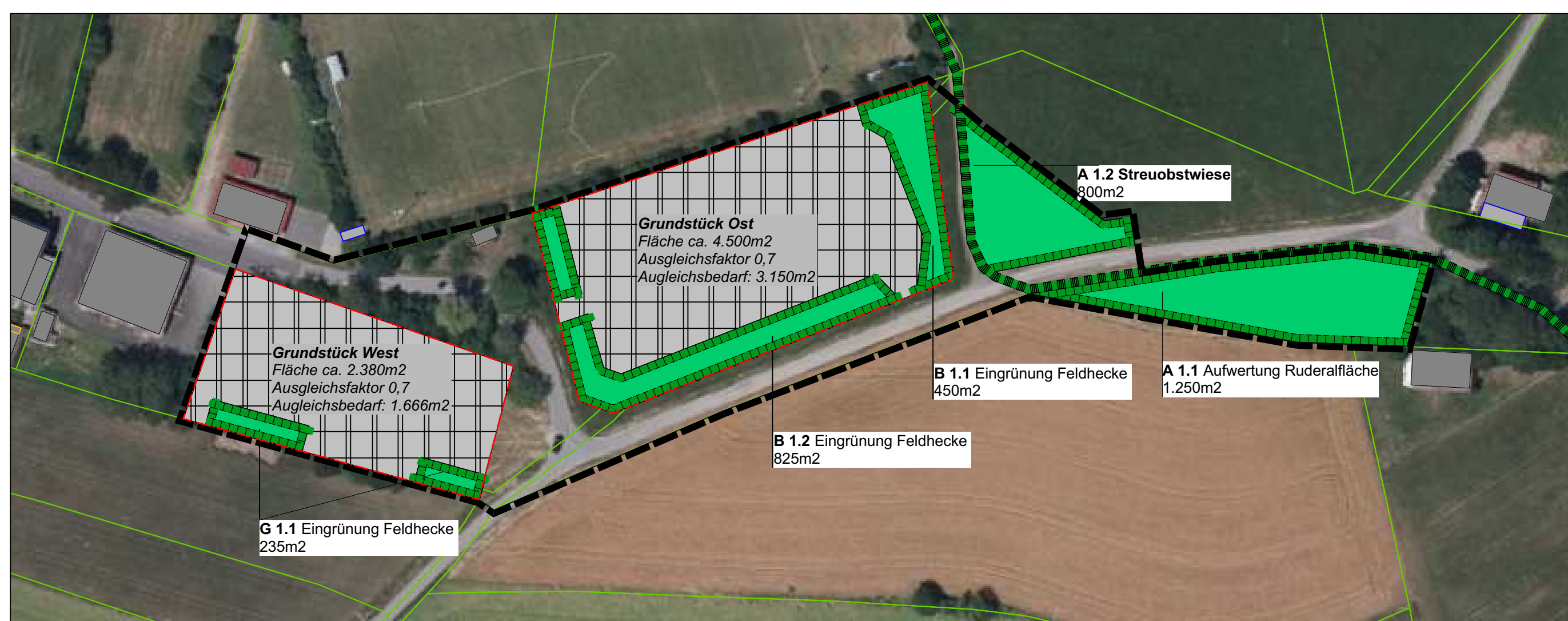
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG; §§ 1-11 BauNVO)
- G Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 3 BauNVO)
- 13 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauVG)
- Flächen für Massnahmen zum 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 Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauVG)
 - Naturschutzgebiet
 - Nationalpark
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Naturpark
 - Naturdenkmal
 - Geschützter Landschaftsbestandteil
 - Gehölzbestand
 - Neupflanzung Hochstämme (exemplarisch)
 - Neupflanzung Streuobstgehölze
 - Ansatz/Erhalt artenreicher Wiese als Saumstruktur
 - Pflanzung Feldhecke mit Heistern und Hochstämmen
- C UMGRENZUNGEN**
- Baulinie
 - Baugrenze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Geplante Grundstückseinteilung
 - Nutzungsschablone

- 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 Vertrieb von Maschinen aller Art; Geschäfte, Büros und Verwaltungsgelände
Damit sind insbesondere nicht zulässig:
Anlagen für sportliche Zwecke
Vergrünungsanlagen
Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen
Tankstellen
Wohnutzungen aller Art
- b. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauVG - §16 (1) BauNVO)
Für das Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,80
Geschossflächenzahl (GFZ) 1,20
Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse II
gem. §20 BauNVO beiden Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.)
Max. zulässige Firsthöhe 7,50m
(Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberde, ermittelt aus den Eckpunkten des jeweiligen Baufestens)
- c. **Beweis:** 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) zu begrenzen
- Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen**
- a. **Gebäudegestaltung:** Hausbauten sind im Hinblick auf die Gestaltung der Umgebung zu berücksichtigen. Anliegender Gebäude sind baulich abzustimmen. Anliegender Gebäude müssen die gleiche Dachform und Firstrichtung erhalten. Es sollen gedackte Farben für Wände verwendet werden.
- b. **Dachaufbauten:** An die Dachneigung angepasste Anlagen und Einrichtung zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig
- c. **Einfriedigungen:** Die Höhe der Einfriedung darf 2,00 m über dem umliegenden Gelände nicht überschreiten.
- d. **Brandschutz:** Besonders feuergefährliche Betriebe müssen bei der Planung eine eigene Löschwasserversorgung nachweisen. Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, dass der Einbruch von Feuer und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.
- Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" zu bemessen, zu befestigen, zu kennzeichnen und jederzeit nutzbar zu halten.
- Die zu bereitstellende Löschwassermenge ist in den technischen Regeln des DVGW Arbeitblatt W 405 Februar 2008 geregelt und ist sicherzustellen.
- e. **Insektenverträgliche Beleuchtung:** Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Leuchtkörper sollen möglichst niedrig und nach unten gerichtet angebracht werden.
- Grünordnung**
- a. **Oberflächenversickerung und Versickerung:** Oberflächenwasser soll soweit wie möglich über den anstehenden Oberboden versickert werden. Versickerungsbereiche oberhalb der Kanalisation zuzuführen. Bei Ableitung von Wasser, das durch östliche Stoffe verunreinigt ist, ist ein Leuchtflüssigkeitsabscheider vor der Kanalisation einzubauen. Es sind bauliche Massnahmen zu treffen, um örtliche Übersickerungen abzuwehren. Das Planungsgelände befindet sich in Zone 0 des Heilquellengebietes Bad Bocklos/Bad Kissingen.
- b. **Versickerungen:** Bei der Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Stellplätze etc. hat sich primär sofern keine Grundwasseranforderung besteht auf die Verwendung versickerungsstarker Beläge (z.B. Betonplatten mit Rasterlöch, Wasserbetondecke, Schutzrasen) auszurichten. Sind wasserführende Anlagen geplant, so ist das versickerungsstarke Niederschlagswasser gem. §19 Abs. 1 AwStV zu behandeln.
- c. **Erhalt und Schutz von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§9 (1) Nr. 25 BauVG):**
Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes ein Ersatz im vergleichbaren Laubbau / Strauch gem. Vorgaben des Grünordnungsplans nachzuführen 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 im privaten Bereich:
1. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten zu begrünen.
2. Ertüchtigung der südlichen und östlichen Geländegrenze sind gemäß der Darstellung im Plan Feldhecken zu errichten.
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 25 und 26 BauVG)
Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes ein Ersatz im vergleichbaren Laubbau / Strauch gem. Vorgaben des Grünordnungsplans nachzuführen 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.
- Eingrünung Landschaftshecke:**
Entsprechend der Darstellung im Plan sind ausserhalb des Geltungsbereichs die Ausgleichsmaßnahmen A2.1 und A3.1 durch die Vorhabenarbeiten durchzuführen. Gleiches gilt für zukünftigen Pflege- und Unterhaltmassnahmen. Diese sind gem. Entwürfsbericht durchzuführen, insbesondere östliche Landschaftshecke erst ab Ende Juni ausgeführt werden. Auf Örtung und Flächenschutz ist auf den Ausgleichsflächen zu verzichten.
Vollzugs- und Unterhaltsfristen:
Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugnahme zu vollziehen und der unteren Naturschutzbehörde zu melden. Die abschließende Fertigstellungs- und Unterhaltspflege wird für eine Dauer von 25 Jahren durch die Bauherrin/ den Bauherrn zu gewährleisten. Die Flächen werden durch den Markt Geroda an das Ökoflächenkataster des Landrates für Umweltschutz zu melden.
- Baueinfriedigung:**
Baugrenzen auf landschaftstypischen Nutzfleckenabzügen zum Schutz von Vogelarten verbindlich zwischen 1.10. und 28.02. Alternativ sind Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen 01.03. und 31.03. nur zugelassen, wenn das Baufeld vor Beginn der Vogel unattraktiv gestaltet / offen gehalten wurde und dies durch regelmäßige Bearbeitung im höchstens vierwöchigen Turnus aufrecht erhalten wird (Schwarzweiche).
- Herkunft Gehölze und Saatgut:**
Es sind autochthone Gehölze des Vorkommensgebietes 4.1 Westdeutsches Bergland Spessart-Rhön-Region und Saatgut des Herkunftsgebietes 21 - Hessisches Bergland, Produktionsraum 4 Westdeutsches Berg- und Hügelland zu verwenden.
- f. **Bodenschutz und Bodenarbeiten:**
Die Oberbodenschichtung und -wiederdeckung 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 6 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen. Erdaustrub ist nach Möglichkeit zu vermeiden.
- Bodenfunde:** Bei Bauarbeiten sind tags tretende Bodenfunde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Schloss Seehof in 96117 Memmelsdorf anzuzeigen (Art. 8 DStGH).
- Erkundung anstehenden Grundwasser:** Eine dauernde Grundwasserüberwachung ist nicht zulässig. Ebenso eine Einleitung von Grund-, Drin- und Quellwasser in die Kanalisation.
- c. **Bestehende Landwirtschaft:** Immissionen der bestehenden Landwirtschaft haben Bestandsschutz und sind einschlagslos hinzunehmen. Der Wirtschaftsweg auf der östlichen Seite ist zu erhalten.

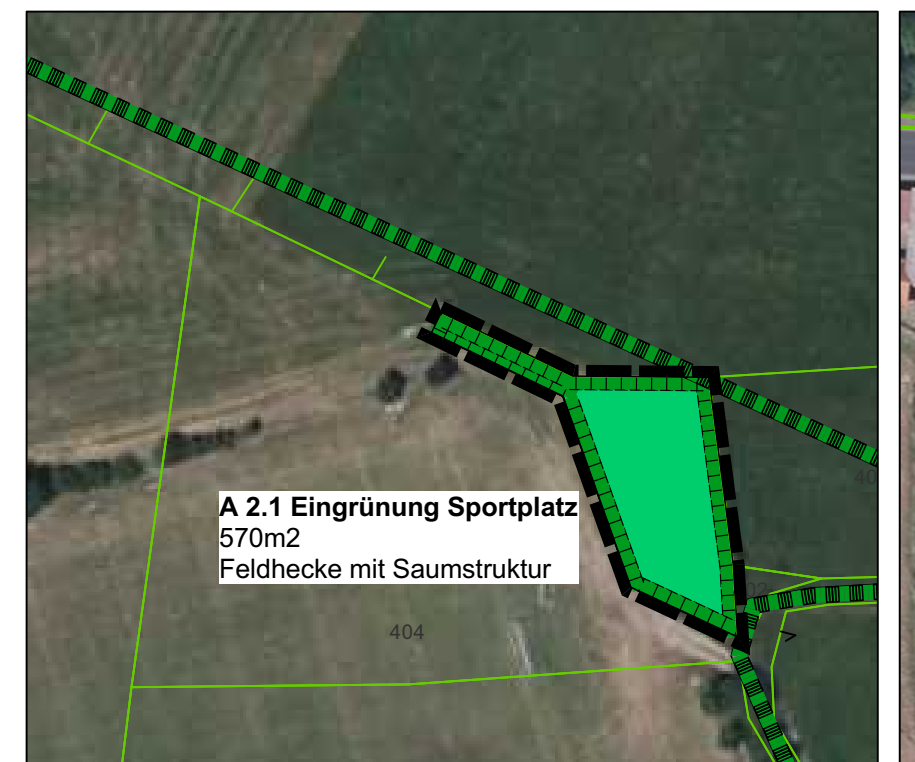


Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Bedarf:	Fläche	Aktuelle Nutzung	Massnahme	Flurnummer
Fläche Ost	3375m²	Grünland		
Fläche West	1795m²	Grünland teilw. geschottert		
Ausgleich:	5160m²			
G.1.1	235m²	Grünland	Eingrünung Feldhecke	Fläche West
B.1.1	450m²	Grünland	Eingrünung Feldhecke	Fläche Ost
B.1.2	825m²	Grünland	Eingrünung Feldhecke	Fläche Ost
A.1.1	1250m²	Lagerfläche	Aufwertung Ruderalfläche	442
A.1.2	800m²	Grünland	Streuobstwiese	442
A.2.1	600m²	Lagerfläche	Eingrünung Sportplatz	404
A.3.1	500m²	Aufschüttung	Eingrünung Friedhof	835
A.4.1	900m²	Grünland	Streuobstwiese am Friedhof Geroda	1029



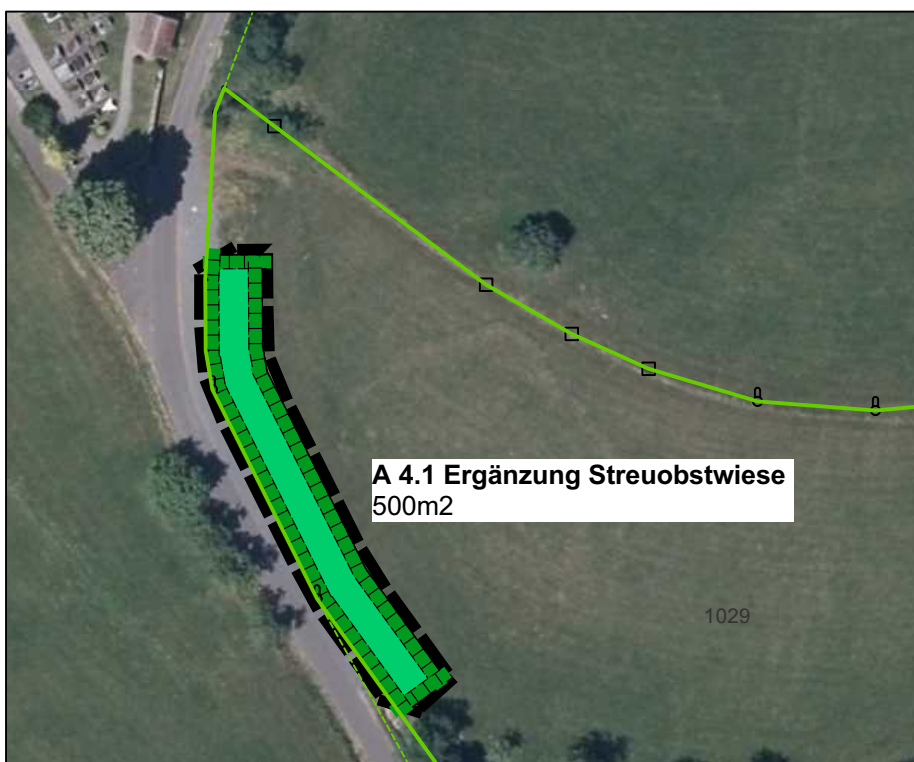
Übersicht Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereich 1:1000



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

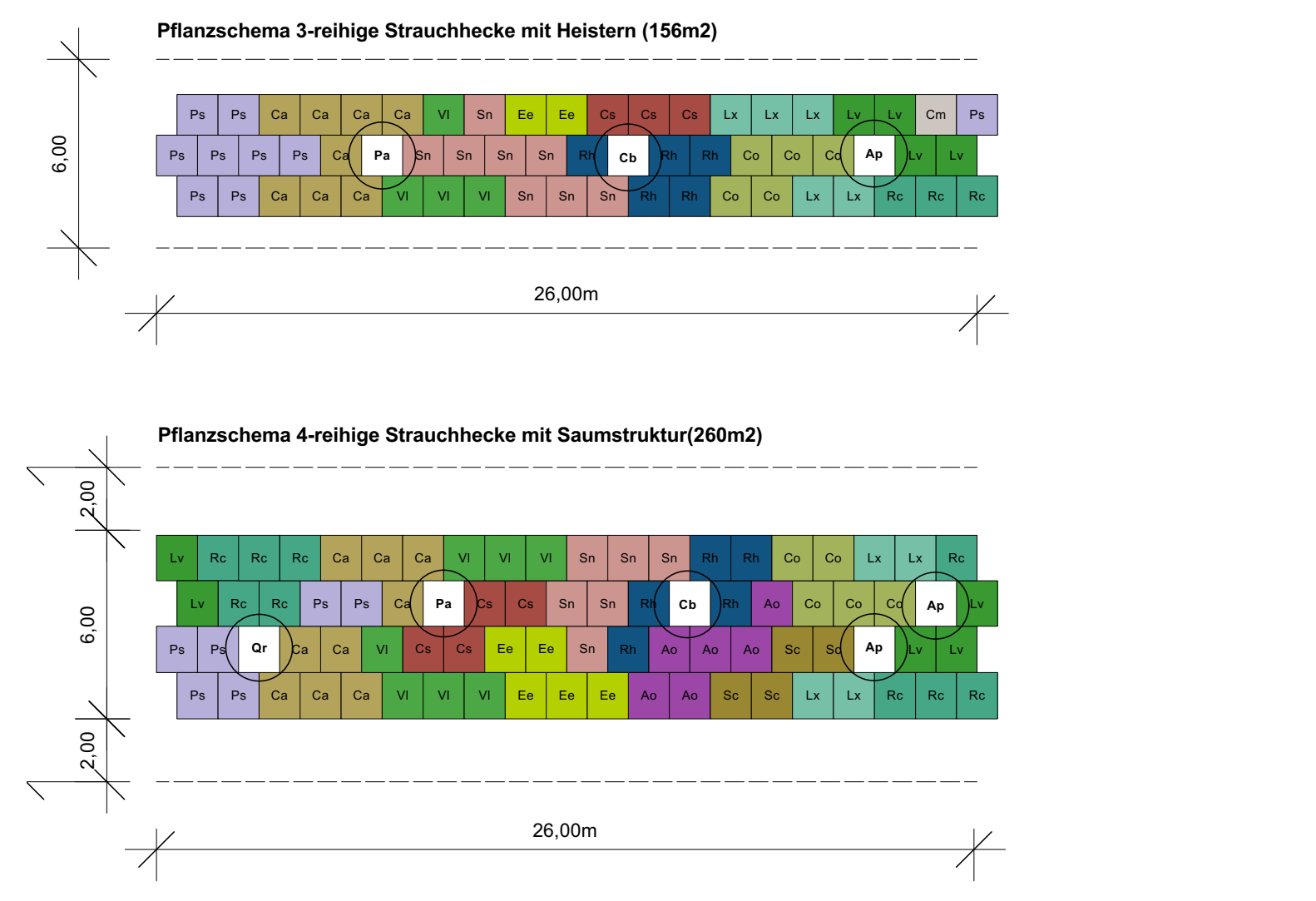


Ausgleichsmaßnahme A 3.1 auf Flurstück 835 1:1000



Ausgleichsmaßnahme A 4.1 auf Flurstück 1029 1:1000

- Pflanzverteilung Feldhecke exemplarisch für 1.000m²:**
(Alle Pflanzen autochthon Vorkommensgebiet 4.1 Westdeutsches Bergland Spessart-Rhön-Region)
- 1% Hochstämme 3xv, Stammumfang 10-12cm
Prunus avium, Vogelkirsche PA 3 Stück
Quercus robur, Stieleiche OR 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 pyralis, 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, Hartweigel Cs 16 Stück
Corylus avellana, Hasel Ca 38 Stück
Eucyrtus europaeus, Pfaffenhütchen Ee 20 Stück
Ligustrum vulgare, Liguster Lv 20 Stück
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche Lh 16 Stück
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn Rh 20 Stück
Salix caprea, Salweide Sc 18 Stück
Sambucus nigra, Holunder Sn 28 Stück
Viburnum lantana, Schneeball Vi 24 Stück
- Saatgut für Saumstruktur:**
Blumenwiese Herkunftsgebiet 21 - Hessisches Bergland, Produktionsraum 4 Westdeutsches Berg- und Hügelland
- Pflanzenliste 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 Streuobst 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.
- Unteransatz (bei Bedarf):**
Blumenwiese Herkunftsgebiet 21 - Hessisches Bergland, Produktionsraum 4 Westdeutsches Berg- und Hügelland



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rhönstraße Platz



- Der Gemeinderat Geroda hat in der Sitzung vom 15. Dezember 2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Rhönstraße Platz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
- 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 27.12.2021 bis 05.02.2022 stattgefunden.
- 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 08.04.2022 bis 05.02.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2021 hat in der Zeit vom 21.12.2021 bis 05.02.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Geroda hat mit Beschluss vom 06.03.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rhönstraße Platz", in der Fassung vom 04.03.2024 gem §10 BauGB beschlossen.

Geroda, den

..... (Siegel)

Bürgermeister Alexander Schneider

7. Ausgefertigt

Geroda, den

..... (Siegel)

Bürgermeister Alexander Schneider

8. 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

..... (Siegel)

Bürgermeister Alexander Schneider

