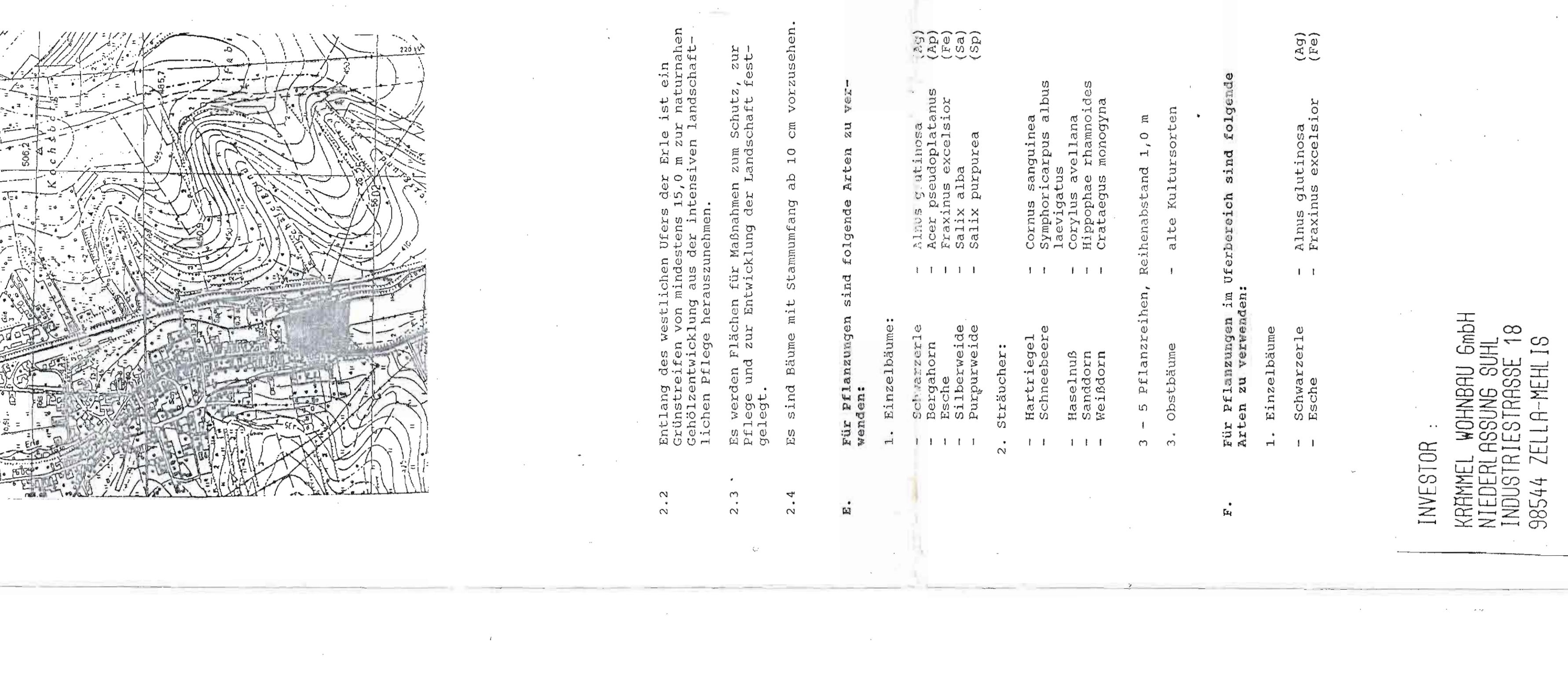


# Bebauungsplan Gewerbegebiet Erlau "Unterm Dorf" Grünordnung



BEZEICHNUNG	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		
Baugrenze		
ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		GE
Gewerbegebiet		a
BAUWEISE		
abweichende Bauweise		
VERKEHRSFLÄCHE		
Verkehrsfläche		
Straßenbegrenzungslinie		
Flächen für Stellplätze		ST
SONSTIGE ZEICHEN		
Nutzungsschablone		
Zahl der Vollgeschosse und Dach		
bestehende Gebäude		
Bemessung in Meter		
Fläche für Versorgungsanlagen		
Abwasser		
unterirdische Versorgungsleitung		
Abwasserkanal (Trennsystem)		
Trinkwasserversorgung		
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
bestehende Grundstücksgrenze		
Flächen für Aufschüttung, Abgrabung		

- GRÜNORDNUNG**
- A) Analyse der gegenwärtigen Erscheinungsform von Natur und Landschaft
1. Nutzungsform  
Das Planungsgebiet liegt im Süden der Gemeinde Erlau.  
Es umfaßt eine Fläche von ca. 4,4 ha.  
Das Plangebiet gliedert sich in  
\* Bauabflut - ca. 2,0 ha  
\* Ausgleichsfläche - ca. 2,4 ha  
Die Flächen werden unterschiedlich genutzt.  
- Gartenlauben im Uferbereich der Erlau  
- Grünland
2. Wertigkeit der Grünbereiche  
- Schutzdendrig ist der Uferbereich mit seinem Schwarzerlen- und Weidenbaumbestand.  
- Der Auenbereich dient zu 2/3 als Überflutungsbereich für Hochwasser.
3. Auswirkungen der Maßnahmen auf Natur und Landschaft  
Das Grundflächenmaß von 0,8 für die Grünbereiche "Kleinbauern" und "Kleinbauern" resultiert in Flächenvergrößerung von 80 % der Grundstücksfläche. Dies ergibt bei ca. 2,0 ha Baugrundstück maximal 1,7 ha Vergrößerung Fläche.
- B) Vorschläge zur Grünordnung
1. Landschaft  
Die harmonische Einbindung in die Landschaft ist durch die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur baulichen Höhenentwicklung sowie durch die Festlegungen der Grünordnung zu gewährleisten.  
Der harmonischen Einbindung in die Landschaft dient der Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes durch die Festlegung von Grünflächen und Strauchpflanzungen im Süden des Plangebietes.
- 1.1 Als Ersatzmaßnahme für die Flächenminderungsmaßnahmen im Bereich des Uferbereiches soll ein Bereich für Natur und Landschaft festgesetzt werden.  
In diesem Bereich sind Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Der Bereich soll im Uferbereich (westwärts) zu bepflanzen und die Flächen zu renaturieren.
- 1.2 Zu den Ausmaßmaßnahmen sollen ebenfalls die Festsetzungen der Grünordnung im privaten Bereich.  
Grünflächen  
Die Festsetzungen zur Grünordnung müssen dort, wo die Bepflanzung und Gliederung des Plangebietes dienen. Es werden im privaten und öffentlichen Bereich Pflanzbindungen vorgegeben.
- 1.3 Die vorgesehene Nutzung der Grünflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
2. Zur Begründung sind Gehölzartenauswahl aus den unter B) aufgeführten Arten zu verwenden.  
Oberflächenwasser ist weitestgehend am Standort zu versickern.  
Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzurichten und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum je 5 Stellplätze zu pflanzen.  
Oberflächenvergrößerungen sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu begrenzen.
- D) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 (1) BAUGB  
1. Als Ersatzmaßnahme für die Flächenminderungsmaßnahmen und die Vergrößerung von Flächen gelten die Maßnahmen von Absatz B), Punkt 1.3 sinngemäß.  
2. Pflanzhöhe nach § 9 (1) Nr. 25a BAUGB  
Zur Gliederung des Baugbietes und als Ersatz für die verlorengegangene Fläche sind in den vorgesehenen Stellen Bäume und Sträucher zu pflanzen.



Grünordnungsplan basiert auf Bebauungsplan von: Bernd Thirus + Jörg Thirus, Dipl.-Ing. + Architekten  
Wlstr. 14, 97422 Schweinfurt

INVESTOR:  
KRAMMEL WOHNRAU GmbH  
NIEDERLASSUNG SUHL  
INDUSTRIESTRASSE 18  
98544 ZELLA-MEHLIS

Stand 11/93

Planungsbüro Kehr + Horn  
Poststr. 50, 98544 Zella-Mehlis  
Tel./Fax: 03682/862116