

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

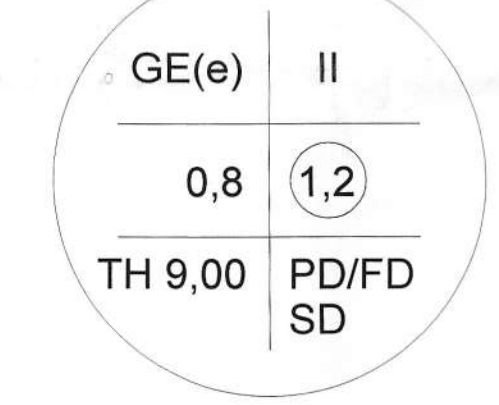
A. FESTSETZUNGEN

1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GE(e) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GE(e) Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nutzungsschablone:
Art der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl: Geschossflächenzahl/Baumassenzahl



z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19(1) BauNVO)
z.B. 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20(2) BauNVO)
z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20(1) BauNVO) als Höchstgrenze
TH max. 9,00m Traufhöhe

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze
SD/PD/DF Dachform Satteldach/Pultdach/Flachdach

Sichtdreieck: innerhalb des Sichtdreiecks ist jede Art von Bepflanzung und Bepflanzung sowie Abblendung von Gegenständen von mehr als 0,8 m Höhe über Oberkante Straßennormie unzulässig.

Umgrengung der Ebene +318,50m ü. NN (OKFFB)

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

ST Stellplätze

6. GRÜNORDNUNG

- Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Grünflächen auf Fl. Nr. 1058
- Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: 3-reihige Hecke auf Fl. Nr. 1059 entlang St 2210 gemäß Gehölzliste
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume
- Zu rodetes Gehölz: Durchführung nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar.

Begrünung der Baugrundstücke
Auf dem Grundstück des eingeschränkten Gewerbegebietes ist mindestens 10 % der Grundstücksfläche zur Abschirmung gegen Verkehrsflächen und angrenzende Grundstücke sowie zur Auflockerung der Baumassen als Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzungen (heimische Gehölze) gliederisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen hierbei vorrangig begrünt werden. Bepflanzungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken (z. B. Asphaltierung und Betonierung) sind nur soweit zulässig, soweit ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert (z. B. Fahrbahn für LKW-Verkehr). Versickerungsfähigen Belägen ist grundsätzlich Vorrang zu geben.

Freiflächengestaltungsplan
Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan von den Bauherren vorzulegen, der insbesondere den geforderten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen Rechnung trägt und neben der Pflanzungskonzeption auch über die Art, Größe und Qualität der Gehölze Aufschluss gibt.

6.1 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die notwendigen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff dieses Bebauungsplanes werden außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

7. ENTWÄSSERUNG

Zur Regenwassernutzung- bzw. -entsorgung sind alternative Methoden (z. B. Rigolen- Versickerung) vorzusehen.

8. BRANDSCHUTZ

Für die Löschwasserbedarf gemäß Brandschutznachweis notwendigen Löschwasserbehälter für das Bauvorhaben sind auf dem Flurstück 1059 vorzusehen.

Für die Feuerwehr ist eine ausreichende Fläche für die Feuerwehrzufahrt auf dem Flurstück 1059 freizuhalten.

9. BEBAUBARE FLÄCHE

Grundflächenzahl (GRZ) Neu 0,8
Grundstücksgröße ca. 15.077 m²
Maximal bebaubare Grundstücksfläche: ca. 12.061 m² (Fl. Nr. 1059)

10. SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ

Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Burgellern" wurde eine Geräuschkontingenterung nach DIN 45691 durchgeführt. Die Berechnungen ergeben, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} (nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) übersteuern:

Bebauungsgebiet	Emissionskontingent L_{eq} [dB]	
	tags (6.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 6.00 Uhr)
GE Teilfläche P-E Nordwest	69	54
GE Teilfläche E-A Südost	62	48

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B und D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, Zus}$:

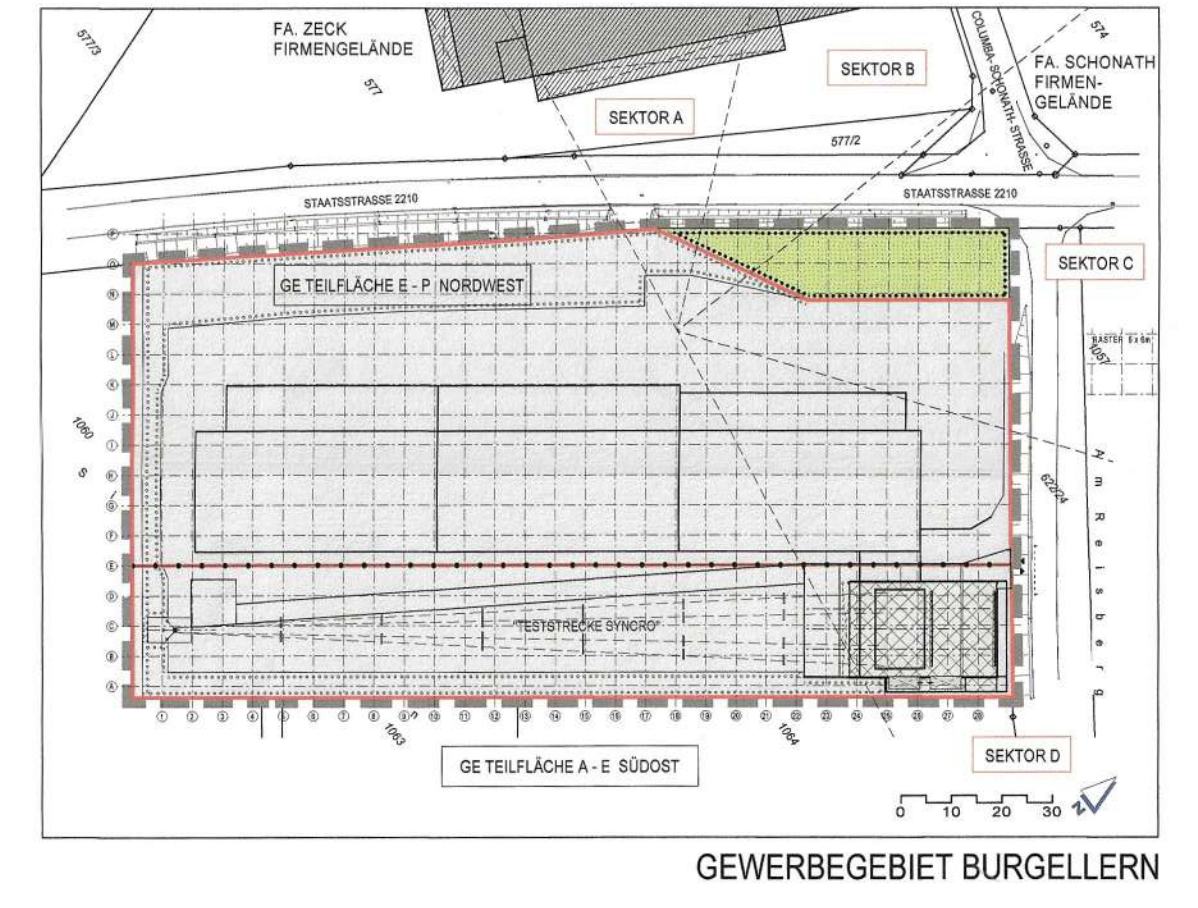
Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK, Zus}$ in dB	
	Tag	Nacht
A	2	2
B	6	6
D	11	11

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Hinweise:

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Belastungsgrenze).
- Bei der Erneuerung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen innerhalb des B-Plan Geltungsbereiches ist der schalltechnische Nachweis (IBAS MB, Bericht: Nr. 10.5234/2 v. 18.09.2012) fortzuschreiben.
- Rampen und Ladeportale sowie Zu- und Ausfahrtsbereiche sind so zu gestalten, dass Reflexionen weitestgehend vermieden werden und ein ausreichender baulicher Schallschutz gegenüber Wohnräumen gewährleistet ist.

LÄRMKONTINGENTERUNG MIT ZUSÄTZLICHEN KONTINGENTEN $L_{EK, Zus}$ IN DEZIBEL [dB] ÜBERSICHTLICHE FLÄCHEN M = 1/1500



B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die im Geltungsbereich des B-Planes dargestellte "Teestrecke Synchron" ist mit Bescheid Nr. 20100700 des LRA Bamberg vom 15.10.2010 genehmigt.

C. HINWEISE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "GE Gewerbegebiet Burgellern".

z.B. 1059 Flurstücknummern

Bestehende bauliche Anlage

Gebäude vom Bauantrag übernommen

Bestehende Grundstücksgrenzen

Böschung

Bauverbotszone 20m entlang St 2210

Baubeschränkungszone 40m entlang St 2210

Immissionschutz
Die schalltechnische Verträglichkeit wurde anhand von Berechnungen nachgewiesen. Die Ergebnisse hierzu sind in den Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft Bericht-Nr. 10.5234/1 vom 07.07.2010 und 10.5234/2 vom 18.09.2012 dokumentiert.

Denkmal-schutz
Alle mit den Durchführungen des Projektes beauftragten Personen sind darauf hinzuweisen, dass bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/1973) unverzüglich der Archäologischen Auswertungsstelle für Oberfranken, Schloss Seeshof, 96117 Memmelsdorf gemeldet werden müssen.

Art. 8 Abs. 1 DtschG: Wer Bodendenkmäler aufzufindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DtschG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Bemessung der erforderlichen Abstandsflächen erfolgt gemäß Art. 6 BayBO.

Das Staatliche Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau hat für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes keine Ausbaubestimmungen.

Die im Plan eingetragene Bauverbotszone von 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahn-decke gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStVG sowie die Baubeschränkungszone von 40 m (gemäß Art. 24 Abs. 1 Bay StVG) sind zu beachten.

Werden oder sonstige Hinweisgeber sind gemäß Art. 23 BayStVG innerhalb der Anbauverbotszone (< 20,0m) unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind die Werbeanlagen so zu errichten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2210 nicht beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen dürfen in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Straßenverkehrszeichen Anlass geben und sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraft-fahrers nicht gestört wird (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Die Werbung darf nur am Ort der Leistung/ Betriebsstätte angebracht werden. Isoliert zu Werbe-zwecken errichtete oder aufgeteilte Anlagen oder Werbeträger (z. B. Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig.

Die Werbung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickablenkung des Fahrzeugführers nach der Erneuerung nicht erforderlich ist (nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundärbereichen erfassbar bzw. nur zur unterschweligen Wahrnehmung geeignet).

Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A70 und der AS Schesslitz beeinträchtigen können.

Beleuchtungsanlagen (Hofraumbelichtung u. dgl.) müssen so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A70 und der AS Schesslitz nicht geblendet werden.

Beleuchtungsanlagen (Hofraumbelichtung u. dgl.) müssen so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 2210 nicht geblendet werden.

Ummittelbare Zugänge und Zufahrten vom Grundstück Fl. Nr. 1059 zur St 2210 sind nicht zulässig. Bestehende Zufahrten sind aufzulassen.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden, Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen o. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Eventuell vorgesehene Bepflanzungen im Zuge der St 2210 sind mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg, Sachgebiet 43, vor Ort abzustimmen.

Der Abstand der Stellplätze vom befestigten Fahrbahnrand der St 2210 muss mindestens 14,00 m betragen. Im Bereich der Stellplätze sind zwischen der St 2210 und den Stellplatzflächen entsprechende Blendeschutzeinrichtungen vorzusehen, damit die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht durch Scheinwerferlicht geblendet werden.

Wasser und Abwasser dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße St 2210 und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Erforderlichenfalls sind auf dem Baugrundstück zusätzliche Entwässerungseinrichtungen einzubauen. Die Wirksamkeit der Straßen-entwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Die von der angrenzenden Staatsstraße 2210 ausgehenden Lärmimmissionen sind bei der Bebauung zu berücksichtigen. Gegenüber dem Straßenbausträger St 2210 können keine Ansprüche aus Lärm- oder anderen Emissionen geltend gemacht werden (Verkehrslärmverordnung - 18.BImSchV).

Gegenüber dem Straßenbausträger BAB A70 können keine Ansprüche aus Lärm- oder anderen Emissionen geltend gemacht werden.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk:
Der Stadtrat der Stadt Schesslitz hat in der Sitzung vom 12.06.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 22.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vermerk über frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2012, hat in der Zeit vom 15.10.2012 bis 15.11.2012 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2012, hat in der Zeit vom 15.10.2012 bis 15.11.2012 stattgefunden.

3. Vermerk über öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2013 bis 04.03.2013 öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2012 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2013 bis 04.03.2013 beteiligt.

4. Vermerk über erneute öffentliche Auslegung
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt. Dabei wurden die Grundzüge der Planung berührt. Daher musste der Bebauungsplan erneut, nach § 4 Abs. 2 BauGB, öffentlich ausgestellt werden.

Der geänderte und ergänzte Entwurf, Stand 11.02.2014, des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seine Begründung haben für 2 Wochen in der Zeit vom 17.02.2014 bis einschließlich 03.03.2014 erneut öffentlich ausliegen.

5. Vermerk über Satzungsbeschluss
Die Stadt Schesslitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.03.2014 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.02.2014 als Satzung beschlossen.

Schesslitz, den 11. April 2014
Roland Kauper, Bürgermeister

6. Genehmigungsvermerk
Die Stadt Schesslitz legte mit Schreiben vom 11. April 2014 an das Landratsamt Bamberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Burgellern" zur Genehmigung vor. Das Landratsamt erklärte zum Abschluss des Genehmigungsverfahrens mit Schreiben vom 26.05.2014, Az. 14-16-16-3000, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht wird.

Bamberg, den 26.05.2014
Dorsch, Landratsamt
Verw.-Amtmann

7. Bekanntmachungsvermerk
Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 11.02.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schesslitz, den 18.2.2014
Roland Kauper, Bürgermeister

ROLAND KAUPER
1. Bürgermeister
Stadt Schesslitz

STADT SCHESSLITZ

GMKG: BURGELLERN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEBEZIEH BURGELLERN" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEREICH: BURGELLERN FL.NR. 1059

LAGEPLAN M = 1: 1500

INDEX	PLANUNGSSTAND	DATUM
A	VORENTWURF	24.09.2012
B	ENTWURF	30.11.2012
C	GEÄNDERT	11.02.2014
D	BESCHLUSS	25.03.2014

MASSTAB: 1:500

BOTTLER ARCHITEKTEN GmbH
96117 MEMMELSDORF BLUMENSTRASSE 1
FON: 0951 / 9 44 77 - 0 FAX: 0951 / 9 44 77 20
E-MAIL: info@bottler.de

BOTTLER ARCHITECT