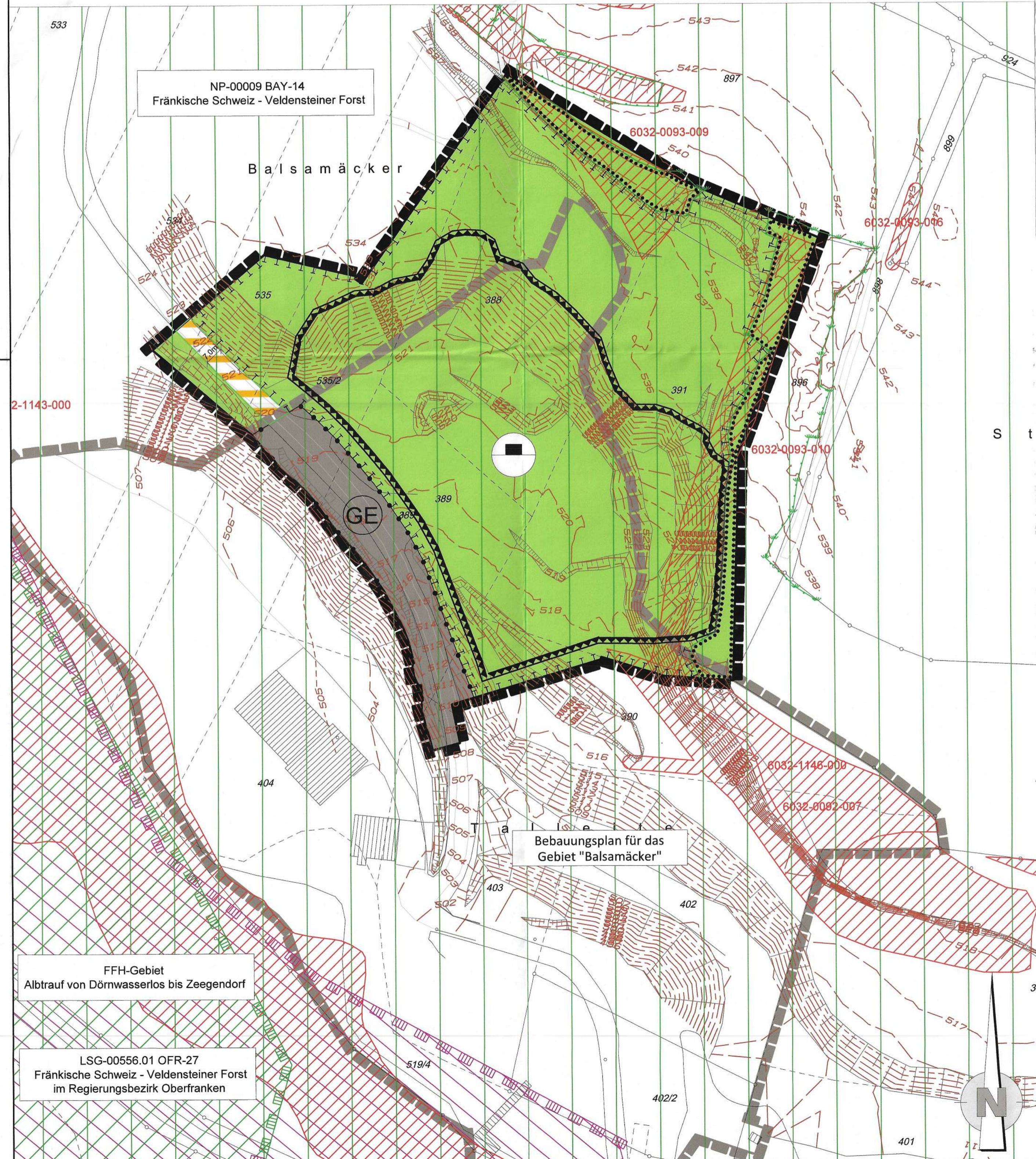




Stadt Scheßlitz

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Balsamäcker"

Maßstab M 1 : 1.000



I. PRÄAMBEL

Der Stadtrat von Scheßlitz beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeitete 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Balsamäcker" mit der Begründung in der Fassung vom 24.10.2017 als Satzung. Rechtsgrundlagen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
GE Gewerbegebiete, § 8 BauNVO
- 2. Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Privater Betriebs-, Flur-, Feldweg", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 3. Grünflächen**
Private Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 4. Flächen für Aufschüttungen**
Flächen für Aufschüttungen, § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsflächen)
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- 6. Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung, § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, § 1 Abs. 4 Nr. 1, § 16 Abs. 5 BauNVO

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung**
In den in der nebenstehenden Planzeichnung dargestellten Bereichen wird ein Gewerbegebiet ("GE") gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Eine Abwasser- bzw. eine Trinkwasserversorgung ist vor Ort nicht vorhanden. Insofern sind hier nur Betriebe, bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, die derartige Infrastruktureinrichtungen nicht benötigen.
 - 1.2 Verkehrsflächen**
In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Privater Betriebs-, Flur-, Feldweg" mit einer Ausbaubreite von max. 7,0 m festgesetzt.
 - 1.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 1.3.1 Der gem. Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand ist dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Während der Verfüllarbeiten gelten in diesen Bereichen folgende Schutzmaßnahmen:**
 - Schutzabspernung im Form massiver, ortsfester Bauzaunabspernungen o. ä. (Höhe mind. 2,0 m) entlang des Traufbereiches sind vorzusehen.
 - Materiallagerungen, das Überfahren von Flächen im Kronentraufbereich, das Abstellen von Fahrzeugen o. ä. ist hier unzulässig.
 - 1.3.2 In den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen werden auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 388, 389, 390, 391, 534, 535, 535/2 und 896 (alle GmkG, Ludwig) interne Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 2,57 ha festgesetzt. Nach dem Ende der Verfüllarbeiten sind hier im Zuge der Rekultivierung folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Trocken- und Magerrasenlebensräumen vorzusehen:**
 - Flächige Andeckung des vor Ort lagernden und örtlich gewonnenen sandigen Abraummaterials in einer Dicke von mind. 0,20 m, soweit diese Material hier mengenmäßig dafür ausreicht. Die anzudeckenden Flächen dürfen nicht glatt abgezogen werden, sondern müssen mind. ein baggeraues, abwechslungsreiches, von Fahrspuren, Senken, Mulden o. ä. durchzogenes Kleinrelief bzw. Oberflächenprofil aufweisen.
 - Die Entwicklung des für Trocken- und Magerrasen typischen Artenpotenzials hat im Rahmen der natürlichen Sukzession zu erfolgen.
 - Jede Form des Nährstoffeintrages (Dünger, Gülle, Jauche, Mist o. ä.) ist unzulässig, ebenso die Verwendung von Insektiziden, Pestiziden o. ä.
 - Zur Vermeidung/Unterdrückung eines flächendeckenden Gehölzaufwuchses sind die Flächen z. B. mittels Beweidung (Schafe, Ziegen) regelmäßig freizuhalten. Im Falle von Mäharbeiten ist das anfallende Mahdgut zwecks Flächenaumagerung aus den Ausgleichsflächen zu entfernen.
 - Auf den bestehenden bzw. neu entstehenden Plateauflächen sind zwecks Strukturaneicherung mind. vier Steinhaufen (Grundfläche mind. 20,0 m², Höhe mind. 1,20 m) mit aus dem Steinbruch stammenden, natürlich anstehenden Gesteinsbruch unterschiedlicher Größenklasse herzustellen.
 - Auf den bestehenden bzw. neu entstehenden Plateauflächen sind zwecks Strukturaneicherung mind. vier Haufen aus Astwerk und Wurzelstöcken (Grundfläche mind. 15 m², Höhe mind. 1,50 m) herzustellen.

g. Aktive Freizeitznutzungen in Form von Motorcross und/oder Mountainbike sind unzulässig.
h. Sämtliche Rekultivierungs-/Aufwertungsarbeiten sind in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bamberg auszuführen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Flächen für Aufschüttungen
In den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen sind Aufschüttungen/Verfüllungen zulässig. Das hierfür notwendig werdende Material darf nur aus unbelastetem Bodenaushub bestehen. Die Verwendung wasserfährdender Stoffe (z. B. Müll, Bauschutt, Straßenabbruch etc.) o. ä. ist unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Allgemeine Hinweise**
Auf die Ausführungen in der Begründung zu den Belangen der Kultur-, Boden- und Baudenkmalpflege (s. Kap. 10.2), zu den Themen Altlasten (s. Kap. 10.3), zu den Belangen des Oberflächen- und Grundwassers (s. Kap. 10.5) sowie zu den sonstigen Schutzgütern (Kap. 10.6) wird verwiesen. Weiterhin zu beachten sind die Ausführungen in Teil A., Kap. 11.6 (Immissionsschutz) bzw. in Teil B., Kap. 3.1 (Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter).
- 2. Verkehrsflächen**
Die Aufteilung der in der Planzeichnung dargestellten, durch die Straßenbegrenzungslinie definierten Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt, sofern überhaupt notwendig, der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.
- 3. Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**
Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen in der Begründung und im Umweltbericht in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können bei der Stadt Scheßlitz (Rathaus, 1. Stock, Zimmer 15, Hauptstraße 34, 96110 Scheßlitz), nach Voranmeldung während der allgemein bekannten Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Vorhandene Hauptgebäude/Nebengebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- Bemaßung
- Bestandsvermessung (Urgelände) mit Höhenschichtlinien (Urgelände Bestand)

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet "Balsamäcker"
- Naturpark NP-00009 [BAY-14] Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst
- Landschaftsschutzgebiet LSG-00556.01 [OFR-27] Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst im Regierungsbezirk Oberfranken
- Biotopkartierung Bayern Flachland
- FFH-Gebiet "Albtrauf von Dörmwassertos bis Zeegendorf"



Stadt Scheßlitz

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Balsamäcker"



Vorentwurf: 21.03.2017
Entwurf: 20.06.2017
Satzung: 24.10.2017

- Der Stadtrat von Scheßlitz hat in seiner Sitzung vom 21.03.2017 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Balsamäcker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2017 hat in der Zeit vom 10.04.2017 bis 12.05.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2017 hat in der Zeit vom 10.04.2017 bis 12.05.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2017 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2017 bis 18.08.2017 beteiligt.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2017 bis 18.08.2017 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.10.2017 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.2017 als Satzung beschlossen.
Stadt Scheßlitz, den 30. NOV. 2017
1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde am 01.12.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Balsamäcker" ist damit in Kraft getreten.
Stadt Scheßlitz, den 30. NOV. 2017
1. Bürgermeister
ROLAND KAUPER
1. Bürgermeister
Stadt Scheßlitz