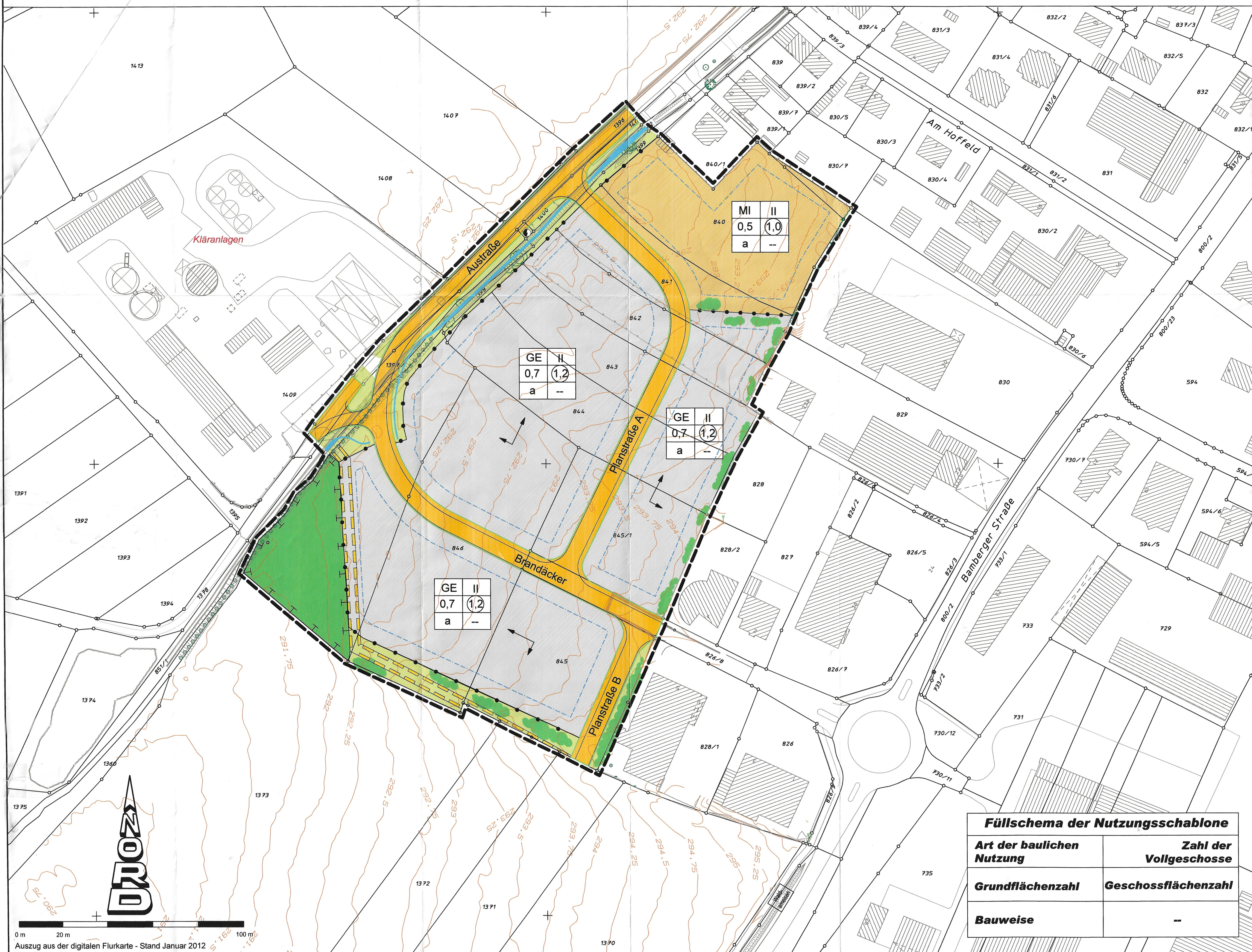




Stadt Scheßlitz

Bebauungsplan für das Gebiet "Brandäcker"

Maßstab 1:1.000



Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	--

I. PRÄAMBEL

Der Stadt Scheßlitz beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan für das Gebiet "Brandäcker" mit der Begründung in der Fassung vom 11.12.2012 als Satzung.

- Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 - die Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 688, BayRS 2132-1-), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4G vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- MI** Mischgebiet, § 6 BauNVO
- GE** Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
- z.B. 0,6 Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- z.B. 1,2 Geschossflächenzahl, § 20 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, § 20 BauNVO
- a** Hauptgebäudeorientierung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- a** abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig, § 22 BauNVO
- Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün), § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Augraben mit angrenzenden Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Ausgleichsfläche
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Arten siehe Pflanzliste in Begründung)
- Leitungsrechte, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrecht**
 - Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet wird als Mischgebiet bzw. als Gewerbegebiet gemäß §§ 6 und 8 BauNVO festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe und die unter § 6 Abs. 3 BauNVO bzw. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die max. zulässige Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl wurde im Mischgebiet mit 0,5 und 1,0 bzw. im Gewerbegebiet mit 0,7 und 1,2 ausgewiesen. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.
 - Bauweise und Gebäudestellung**
Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Die im Plan eingetragene Hauptgebäudeorientierung ist einzuhalten.
 - Straßenverkehrsflächen**
Die Aufteilung der Verkehrsflächen sind nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Aufteilung bleibt der Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind im Bebauungsplan erst ab einer Höhe von > 1,0 m dargestellt. Die niedrigeren Böschungen sind im Plan nicht gesondert ausgewiesen. Die Böschungen und die Betonrückenstützen werden auf den Baulandflächen angelegt, sie sind von den Anwohnern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

1.5 Ausgleichsflächen

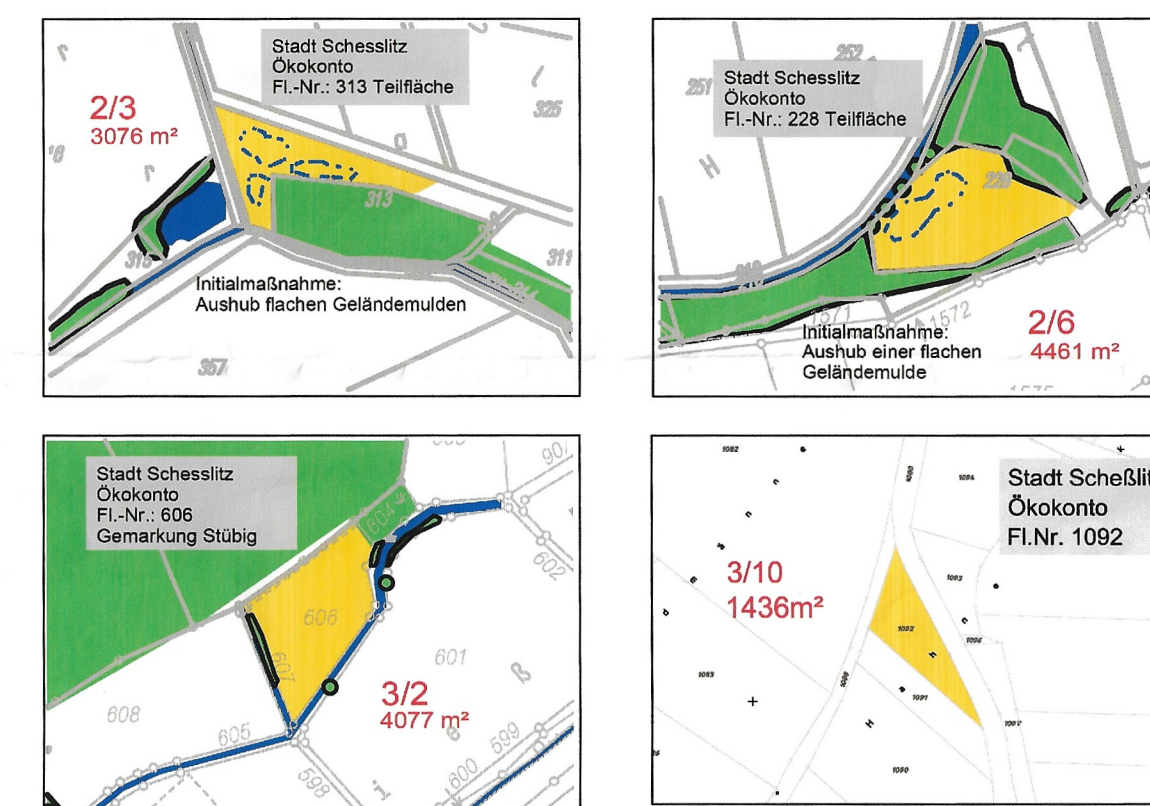
Die notwendigen Ausgleichsflächen nach §1a Abs.3 BauGB für den Eingriff dieses Bebauungsplanes werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Die Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplans auf Teilflächen der Fl.Nr. 1373 umfasst eine Fläche von 0,22 ha. Die Maßnahmefläche wird zur Zeit als intensives Ackerland genutzt. Auf der Teilfläche des Flurstücks 1373 im wird im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde ein Stillgewässer angelegt. Die Kosten für die Herstellung und Pflege der Maßnahmen werden von der Stadt auf die Baugrundstücke umgelegt. Als externe Ausgleichsflächen (ca. 1,3 ha) außerhalb des Geltungsbereiches werden verschiedene Maßnahmen, auf Flächen des mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ökotoptes, festgesetzt. Die nachfolgenden Flächen sind bereits ökologisch ausgewertet:

Nr.	Gemarkung	Fl.Nr.	Fläche m²	Jetzige Nutzung / Zustand Okt10	Aufwertungsziel	Faktor	Flächenwert m²	
2/3	Schweisdorf	313 TF	3.075	Wiesenbrache in Bachniederung	Aushub von Geländemulden, Feuchtsukzession, Feuchtholz	1	3.075	
2/6	Schweisdorf	228 TF	4.460	Wiesenbrache am Kuhgraben	Aushub einer Bachen Geländemulde, Sukzession Feuchtholz	1	4.460	
3/2	Stübig	606	4.077	Wiesenbrache	Sukzession	1	4.077	
							Summe:	11.612

Als weitere neu anzulegende Ausgleichsfläche wird folgende hinzugenommen:

Nr.	Gemarkung	Fl.Nr.	Fläche m²	Jetzige Nutzung / Zustand Okt10	Aufwertungsziel	Faktor	Flächenwert m²
3/10	Burgellern	1092	1.436	Acker	Feldgehölz	1	1.436
In Summe werden ca. 13.048m² als externe Ausgleichsflächen festgesetzt.							

Übersicht der festgesetzten externen Ausgleichsflächen im Ökotopte der Stadt Scheßlitz:



1.6 Bindungen für Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Gebietes wird festgesetzt, dass pro 500 m² Grundstücksfläche mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Pflanzarten und die Pflanzqualität ist der Begründung zu entnehmen.

2. Bauordnungsrecht

2.1 Baugestaltung

Im Gewerbegebiet sind Sattel- oder Flachdächer zulässig. Bürogebäude und Wohngebäude können mit einer Dachneigung von 35°/50° errichtet werden. Für die Fassaden sind helle Farben zu bevorzugen.

2.2 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen 2,0 m einschließlich Zaunsockel nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sollten hinterpflanzt werden. Sie können auch als naturbelassene Holzäune mit senkrechter Latung ausgeführt werden. Anstelle dieser Einfriedungen können auch Hecken angepflanzt werden. Vor den Zufahrten ist ein Stauraum von 9 m ständig freizuhalten.

2.3 Befestigte Flächen

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass die ständig genutzten Park- oder Ladeflächen in ökologisch günstiger Bauweise mit geringem Versiegelungsgrad, z. B. sickerfähige Pflasterdecken, auszuführen sind. Gelegentlich genutzte Parkflächen können in einfacher Bauweise ausgeführt werden; hier bieten sich sickerfähige Beläge, Deckschichten ohne Bindemittel, Schotterrasen usw. an. Die einschlägigen Vorschriften des ATV-DVWK-Merkblattes M 153 sind dabei zu beachten.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

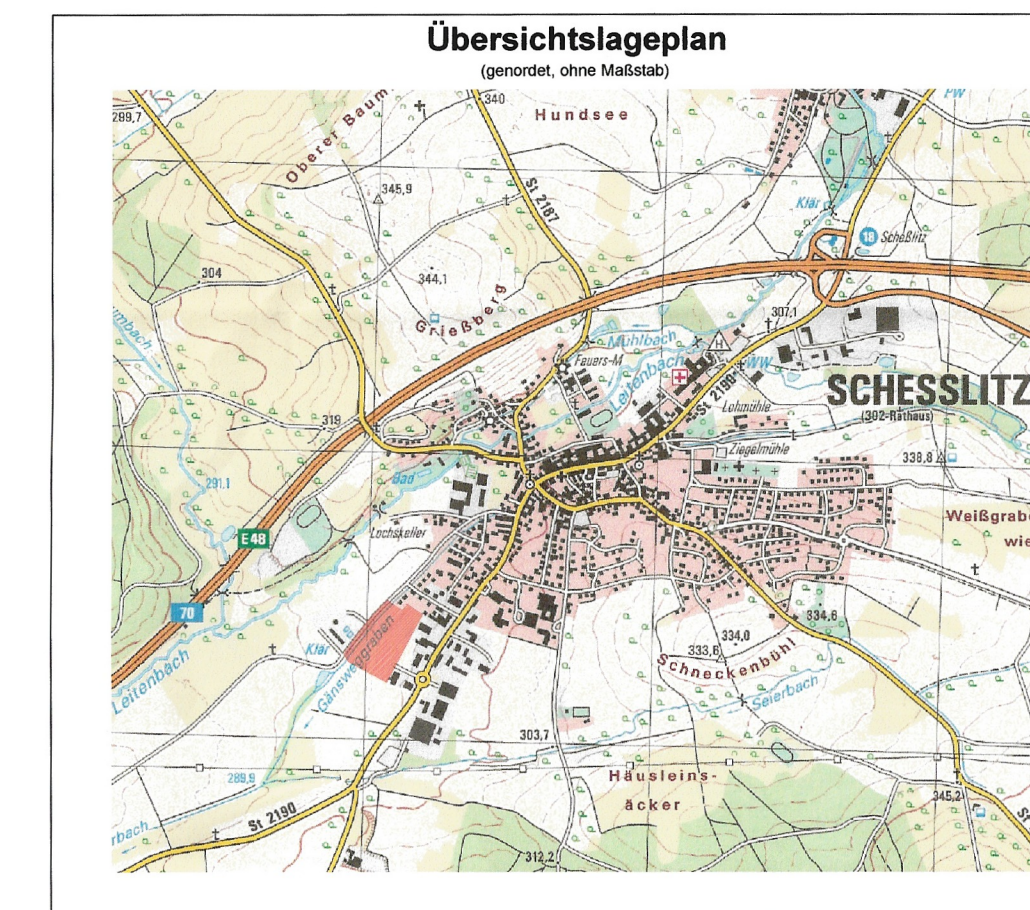
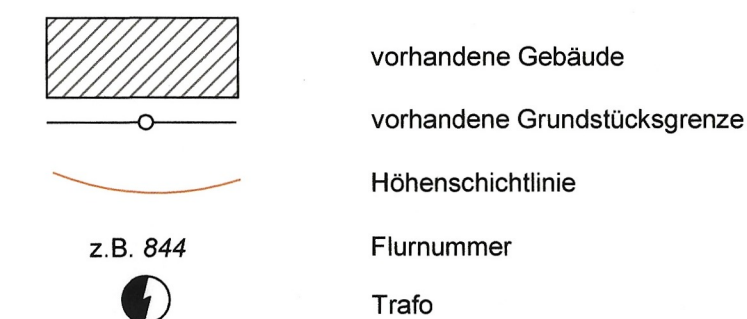
Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit 0,3 m über dem Gelände bzw. über Straßenniveau festgesetzt.

2.5 Dacheindeckungen

Dacheindungen mit unbeschichteten Kupfer, Zink oder bleihaltigen Materialien sind im Baugebiet nicht zulässig.

IV. HINWEISE

- Das Baugebiet befindet sich in der Nähe zu den westlich gelegenen Kläranlagen.
- Mit erhöhten Grundwasserständen muß gerechnet werden.



Stadt Scheßlitz

Bebauungsplan für das Gebiet "Brandäcker"

Maßstab 1:1.000

Entwurfsverfasser: **Höhen & Partner** INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT BERATENDE INGENIEURE
 Vorentwurf: 10.07.2012
 Entwurf: 25.09.2012
 geändert:

- Der Stadtrat von Scheßlitz hat in seiner Sitzung vom 10.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet "Brandäcker" beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.2012 hat in der Zeit vom 07.08.2012 bis zum 07.09.2012 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.2012 hat in der Zeit vom 07.08.2012 bis 07.09.2012 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2012 bis 16.11.2012 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2012 bis 16.11.2012 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.12.2012 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.2012 als Satzung beschlossen.
- Stadt Scheßlitz, den **21. Dez. 2012**
1. Bürgermeister
 1. Bürgermeister
 1. Bürgermeister
 1. Bürgermeister
- Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom **03.12.2013** gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- Der Satzungsbeschluss und die Erteilung der Genehmigung zum Bebauungsplan wurden am **18.01.2013** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan für das Gebiet "Brandäcker" ist damit in Kraft getreten.
- Stadt Scheßlitz, den **31. Jan. 2013**
1. Bürgermeister
 1. Bürgermeister