



Stadt Scheßlitz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Brandäcker Nord"

Maßstab M 1 : 1.000



SO1	0,8
-	a
max. 7,0 m	FD
294,20 mÜNN	max. 1.200 m²

MI	0,8
-	-
-	-
-	-

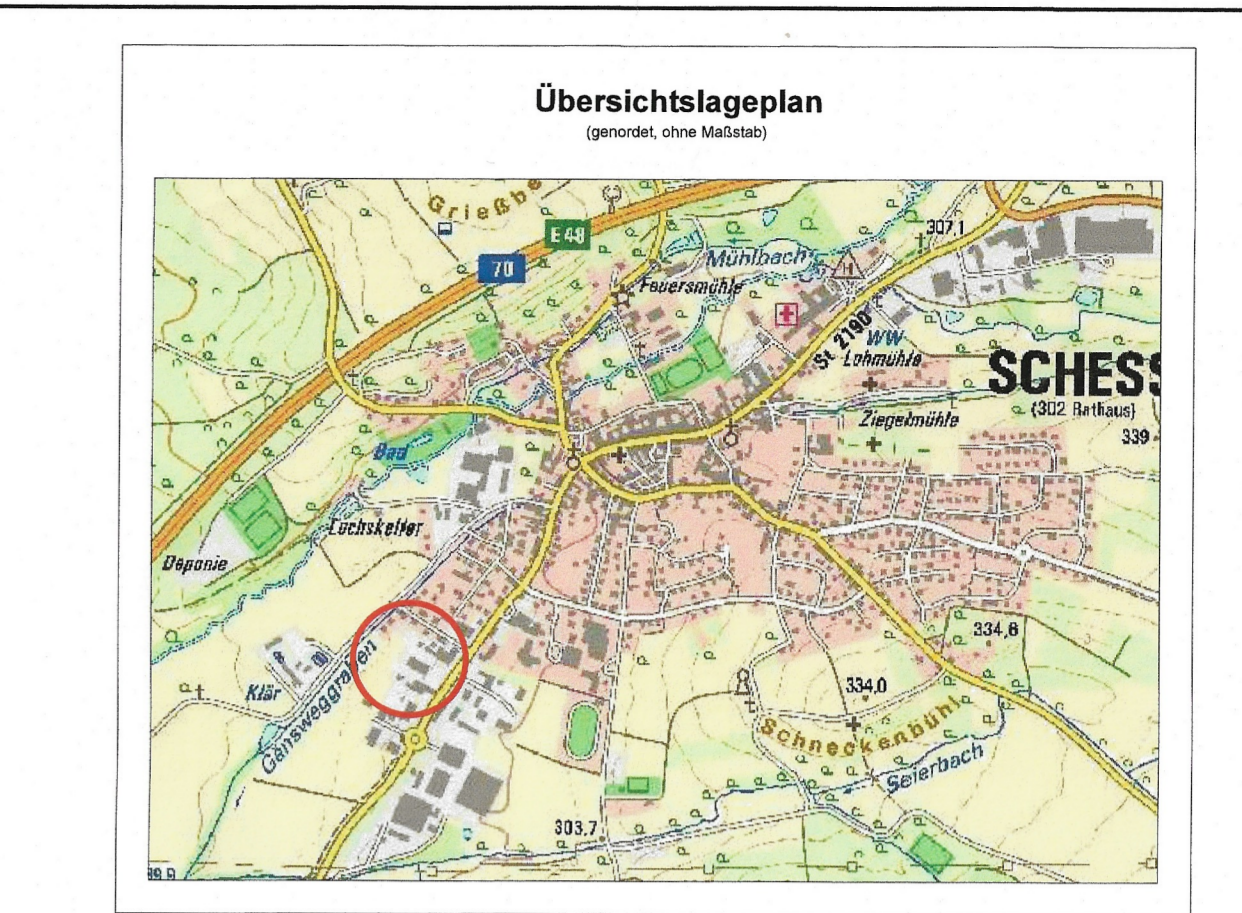
SO2	0,8
1,2	o
max. 6,3 m	FD
295,80 mÜNN	max. 800 m²

Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)	Bauweise
max. Traufhöhe (TH)	Dachform
OK FFB EG	max. Verkaufsfläche

- ### I. PRÄAMBEL
- Der Stadtrat von Scheßlitz beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner ausgearbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Brandäcker Nord" mit der Begründung in der Fassung vom 13.06.2017 als Satzung. Rechtsgrundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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 durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist sowie
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geändert (§ 3 G v. 24.07.2015, 296).
- ### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- SO** Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel", § 11 BauNVO
- MI** Mischgebiet (MI), § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nrn. 1 - 5 BauNVO
- z. B. 0,8** Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO
- 1,2** Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO
- z. B. max. 7,0 m** Max. zulässige Traufhöhe (TH), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- z. B. max. 800 m²** Max. zulässige Verkaufsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- a** Abweichende Bauweise (a), § 22 Abs. 4 BauNVO; Gebäudelängen auch über 50,0 m sind zulässig
- o** Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO
- Hauptgebäudeorientierung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
- FD** Flachdach (FD) mit Dachneigungen bis max. 8,0°, § 9 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Private Grundstückszufahrt", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Ein- bzw. Ausfahrtsbereich, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB
- Private Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Anpflanzen von Bäumen (Standortvorschlag unverbindlich); zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, § 1 Abs. 4 Nr. 1, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- ### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- #### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1.1 Festgesetzt wird ein "Sonstiges Sondergebiet (SO)" gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel". In dem mit "SO" gekennzeichneten Bereich ist ein Lebensmittelmarkt zulässig, in dem mit "SO" gekennzeichneten Bereich ein Drogeriemarkt.
- 1.1.2 In den in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Fl.-Nr. 830/7 (Gmkg. Scheßlitz) wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nrn. 1 - 5 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6 - 8 BauNVO zulässigen sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen sind unzulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird in den mit "SO" und "MI" gekennzeichneten Bereichen mit 0,8 und in dem mit "MI" gekennzeichneten Bereich mit 0,6 festgesetzt.
- 1.2.2 In dem mit "SO" gekennzeichneten Bereich ist eine max. Nettverkaufsfläche von 1.200 m², in dem mit "SO" gekennzeichneten Bereich eine max. Nettverkaufsfläche von 800 m² zulässig.
- 1.2.3 Die Höhe der Oberkante Fertigfußböden des Erdgeschosses (OK FFB EG) in dem mit "SO" gekennzeichneten Bereich wird auf 294,20 m üNN festgesetzt, die Höhe der OK FFB EG in dem mit "SO" gekennzeichneten Bereich auf 295,80 m üNN.
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.
- 1.3.2 Die in der nebenstehenden Planzeichnung eingetragenen Hauptgebäudeorientierungen sind einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- 1.3.3 In dem mit "SO" gekennzeichneten Bereich ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäudelängen auch über 50,0 m. In dem mit "SO" gekennzeichneten Bereich ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 1.4 Verkehrsflächen**
- 1.4.1 Auf den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Private Grundstückszufahrt" festgesetzt.
- 1.4.2 Die Errichtung einer Grundstücksein- bzw. -ausfahrt im Bereich der Staatsstraße St 2190 ("Bamberger Straße") ist nur in dem in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereich zulässig.
- 1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Verlegung auszuführen.
- 1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 1.6.1 Die Rodung des im Geltungsbereich des VBPs/GOPs vorhandenen Gehölzbestandes ist zulässig. Auf die diesbezüglich relevanten ergänzenden Hinweise in Abschnitt IV, Ziffer 3 sind hingewiesen. Der Erhalt von Bestandsgehölzen kann auf die sich aus den Festsetzungen in Abschnitt III, Ziffern 1.6.2 und 1.6.3 ergebende und anzupflanzende Baumanzahl angerechnet werden.
- 1.6.2 Pro 750 m² überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum gem. der Artenliste 1 (s. Begründung, Kap. 14) in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen gleichwertig zu ersetzen. Diese Baumpflanzungen sind mittels Dreibecken zu sichern, mit einem Verdunstungsschutz (z. B. aus Schiroffromaten, Schutzstrich o. ä.) zu schützen und mit einer Baumscheibe mit Gießrand auszustatten. Die Feststellungs-/Entwicklungsplanung hat solange zu erfolgen, bis der Anwuchsverlauf gewährleistet ist, jedoch mind. 2 Jahre ab dem Pflanzzeitpunkt. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des Geltungsbereichs frei wählbar.
- 1.6.3 Laut städtischer Stellplatzsatzung ist für je zehn Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die sich aus der Stellplatzbegrenzung ergebende Baumstückzahl kann auf die sich durch die Regelung unter Abschnitt III, Ziffer 1.6.2 ergebende Baumanzahl angerechnet werden. Darüber hinaus gelten für die Pflege und den Erhalt der Stellplatzbegrenzung die Ausführungen unter Abschnitt III, Ziffer 1.6.2 analog.
- 1.6.4 Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten herzustellen.
- 1.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- Auf den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen am Ostrand der Fl.-Nr. 830 (Gmkg. Scheßlitz) werden mit einem Leitungsschiff (Gasleitung, VG 110 PE 80, 0,50 m beiderseits der Leitungsschiffe) zu belastende Flächen zu Gunsten der Bayerwerk AG festgesetzt.
- 1.8 Immissionsschutz**
- 1.8.1 Eine Nachtanlieferung (zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) ist unzulässig.
- 1.8.2 Die von den geplanten Kühlanlagen in dem mit "SO" gekennzeichneten Bereich ausgehenden Emissionen sind auf max. 67 dB(A) zu begrenzen.
- 1.8.3 In dem mit "Lärmschutzwand, H = 2,00 m" gekennzeichneten Baufenster am Südrand des Geltungsbereichs ist eine grenzständige, grenzständige, insgesamt ca. 60,50 m lange und 2,00 m hohe (unterer [un-] Höhenbezugspunkt [HBP]: Fertige Oberkante [FOK] Baugrundstück) Lärmschutzwand zu errichten, die an ihrem Ostende mit dem südwestlichen Gebäudeeck des künftigen Drogeriemarktes ("SO") abschließt.
- 1.8.4 In dem mit "Einkaufswagenbox, Fahrradbox, schalldicht" gekennzeichneten Baufenster am Nordrand des Geltungsbereichs ist eine grenzständige, mind. 9,0 m lange und ca. 2,50 m hohe (unt. HBP: FOK Baugrundstück), schalldichte Einkaufswagen- und Fahrradbox zu errichten. Ihre Öffnungen müssen in Richtung Parkplatz (Süd/Südwesten) ausgerichtet sein.
- 1.8.5 Auf den in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Fl.-Nr. 830/7 (Gmkg. Scheßlitz) sind Fenster schutzwürdiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 unzulässig.
- #### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 2.1 Dachgestaltung**
- 2.1.1 Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Neigung von bis zu max. 8,0°. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus Metall zulässig.
- 2.1.2 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen ist zulässig. Davon ausgehende und die Nachbarschaft beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete technische Hilfsmittel (Beschichtungen, entspiegelnde Folien o. ä.) zu vermeiden.
- 2.2 Abstandsflächen**
- Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, wonach die regulären Abstände gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten. Die konkret von jedem Baukörper, der festgesetzten Lärmschutzwand bzw. der Einkaufswagen-/Fahrradbox einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die jeweiligen Baugrenzen definiert.
- 2.3 Nicht überbaute Flächen**
- Ausschließlich die öffentl. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die ständig genutzten Fahrgassen (im Bereich der Stellplätze), Grundstückszufahrten, Anlieferungs- und Müllsammel- und Einkaufswagenabstellstellen dürfen in Asphalt befestigt werden. Alle übrigen zu befestigenden Flächen (z. B. Stellplatzflächen, Fahrradstellplätze usw.) sind in versickerungs- bzw. in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, sicherfähigem Betonpflaster z. B. mit Porenbetonsteinen, Betonpflaster mit Split- oder Rasenfugen o. ä.), sofern der örtliche Baugrund versickerungsfähig ist.
- #### IV. ZEICHNERISCHE HINWEISE
- Vorhandene Hauptgebäude/Nebengebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
- 5,5m** Bemaßung
- Gebäudeabriss/Gehölzrodung
- Sichtdreiecke, Anfahrtsicht V=50 km/h, Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- 293** Höhenschichtlinien (Vermessung: Planungsbüro Kellner, Bad Staffelstein)
- #### VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Wassersensible Bereiche (die diesbezüglichen Hinweise in Kap. 10.4 der Begründung sind zu beachten); mit zeitweise erhöhten Grundwasserständen ist zu rechnen
- Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne "Brandäcker" und "Bahnhof"
- Bestehende Gasleitung (Bayerwerke AG) unterirdisch

- ### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- #### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1.1 Festgesetzt wird ein "Sonstiges Sondergebiet (SO)" gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel". In dem mit "SO" gekennzeichneten Bereich ist ein Lebensmittelmarkt zulässig, in dem mit "SO" gekennzeichneten Bereich ein Drogeriemarkt.
- 1.1.2 In den in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Fl.-Nr. 830/7 (Gmkg. Scheßlitz) wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nrn. 1 - 5 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6 - 8 BauNVO zulässigen sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen sind unzulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO wird in den mit "SO" und "MI" gekennzeichneten Bereichen mit 0,8 und in dem mit "MI" gekennzeichneten Bereich mit 0,6 festgesetzt.
- 1.2.2 In dem mit "SO" gekennzeichneten Bereich ist eine max. Nettverkaufsfläche von 1.200 m², in dem mit "SO" gekennzeichneten Bereich eine max. Nettverkaufsfläche von 800 m² zulässig.
- 1.2.3 Die Höhe der Oberkante Fertigfußböden des Erdgeschosses (OK FFB EG) in dem mit "SO" gekennzeichneten Bereich wird auf 294,20 m üNN festgesetzt, die Höhe der OK FFB EG in dem mit "SO" gekennzeichneten Bereich auf 295,80 m üNN.
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.
- 1.3.2 Die in der nebenstehenden Planzeichnung eingetragenen Hauptgebäudeorientierungen sind einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- 1.3.3 In dem mit "SO" gekennzeichneten Bereich ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäudelängen auch über 50,0 m. In dem mit "SO" gekennzeichneten Bereich ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 1.4 Verkehrsflächen**
- 1.4.1 Auf den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Private Grundstückszufahrt" festgesetzt.
- 1.4.2 Die Errichtung einer Grundstücksein- bzw. -ausfahrt im Bereich der Staatsstraße St 2190 ("Bamberger Straße") ist nur in dem in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereich zulässig.
- 1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Verlegung auszuführen.
- 1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 1.6.1 Die Rodung des im Geltungsbereich des VBPs/GOPs vorhandenen Gehölzbestandes ist zulässig. Auf die diesbezüglich relevanten ergänzenden Hinweise in Abschnitt IV, Ziffer 3 sind hingewiesen. Der Erhalt von Bestandsgehölzen kann auf die sich aus den Festsetzungen in Abschnitt III, Ziffern 1.6.2 und 1.6.3 ergebende und anzupflanzende Baumanzahl angerechnet werden.
- 1.6.2 Pro 750 m² überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum gem. der Artenliste 1 (s. Begründung, Kap. 14) in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen gleichwertig zu ersetzen. Diese Baumpflanzungen sind mittels Dreibecken zu sichern, mit einem Verdunstungsschutz (z. B. aus Schiroffromaten, Schutzstrich o. ä.) zu schützen und mit einer Baumscheibe mit Gießrand auszustatten. Die Feststellungs-/Entwicklungsplanung hat solange zu erfolgen, bis der Anwuchsverlauf gewährleistet ist, jedoch mind. 2 Jahre ab dem Pflanzzeitpunkt. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb des Geltungsbereichs frei wählbar.
- 1.6.3 Laut städtischer Stellplatzsatzung ist für je zehn Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die sich aus der Stellplatzbegrenzung ergebende Baumstückzahl kann auf die sich durch die Regelung unter Abschnitt III, Ziffer 1.6.2 ergebende Baumanzahl angerechnet werden. Darüber hinaus gelten für die Pflege und den Erhalt der Stellplatzbegrenzung die Ausführungen unter Abschnitt III, Ziffer 1.6.2 analog.
- 1.6.4 Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten herzustellen.
- 1.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- Auf den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen am Ostrand der Fl.-Nr. 830 (Gmkg. Scheßlitz) werden mit einem Leitungsschiff (Gasleitung, VG 110 PE 80, 0,50 m beiderseits der Leitungsschiffe) zu belastende Flächen zu Gunsten der Bayerwerk AG festgesetzt.
- 1.8 Immissionsschutz**
- 1.8.1 Eine Nachtanlieferung (zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) ist unzulässig.
- 1.8.2 Die von den geplanten Kühlanlagen in dem mit "SO" gekennzeichneten Bereich ausgehenden Emissionen sind auf max. 67 dB(A) zu begrenzen.
- 1.8.3 In dem mit "Lärmschutzwand, H = 2,00 m" gekennzeichneten Baufenster am Südrand des Geltungsbereichs ist eine grenzständige, grenzständige, insgesamt ca. 60,50 m lange und 2,00 m hohe (unterer [un-] Höhenbezugspunkt [HBP]: Fertige Oberkante [FOK] Baugrundstück) Lärmschutzwand zu errichten, die an ihrem Ostende mit dem südwestlichen Gebäudeeck des künftigen Drogeriemarktes ("SO") abschließt.
- 1.8.4 In dem mit "Einkaufswagenbox, Fahrradbox, schalldicht" gekennzeichneten Baufenster am Nordrand des Geltungsbereichs ist eine grenzständige, mind. 9,0 m lange und ca. 2,50 m hohe (unt. HBP: FOK Baugrundstück), schalldichte Einkaufswagen- und Fahrradbox zu errichten. Ihre Öffnungen müssen in Richtung Parkplatz (Süd/Südwesten) ausgerichtet sein.
- 1.8.5 Auf den in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Fl.-Nr. 830/7 (Gmkg. Scheßlitz) sind Fenster schutzwürdiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 unzulässig.
- #### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 2.1 Dachgestaltung**
- 2.1.1 Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Neigung von bis zu max. 8,0°. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus Metall zulässig.
- 2.1.2 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen ist zulässig. Davon ausgehende und die Nachbarschaft beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete technische Hilfsmittel (Beschichtungen, entspiegelnde Folien o. ä.) zu vermeiden.
- 2.2 Abstandsflächen**
- Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, wonach die regulären Abstände gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten. Die konkret von jedem Baukörper, der festgesetzten Lärmschutzwand bzw. der Einkaufswagen-/Fahrradbox einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die jeweiligen Baugrenzen definiert.
- 2.3 Nicht überbaute Flächen**
- Ausschließlich die öffentl. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die ständig genutzten Fahrgassen (im Bereich der Stellplätze), Grundstückszufahrten, Anlieferungs- und Müllsammel- und Einkaufswagenabstellstellen dürfen in Asphalt befestigt werden. Alle übrigen zu befestigenden Flächen (z. B. Stellplatzflächen, Fahrradstellplätze usw.) sind in versickerungs- bzw. in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, sicherfähigem Betonpflaster z. B. mit Porenbetonsteinen, Betonpflaster mit Split- oder Rasenfugen o. ä.), sofern der örtliche Baugrund versickerungsfähig ist.

- #### 2.4 Fassadengestaltung
- Es gelten die Gestaltungsrichtlinien des künftigen Nutzers/Betreibers.
- #### 2.5 Beleuchtung
- Für die Beleuchtung der Außen-/Frei-/Parkplatzanlagen und der Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen ausschließlich warm- oder kaltweiß leuchtende LED-Lampen verwendet werden. Von den SO-Flächen auf die angrenzenden Nachbargrundstücke und Verkehrsflächen ausgehende Blend-/Abstrahlwirkungen sind unzulässig und durch eine entsprechende Platzierung und Ausrichtung der Beleuchtungsanlagen bzw. durch sonstige technische Maßnahmen zu verhindern.
- #### 2.6 Einfriedungen
- Einfriedungen (Zäune, Mauern) sind unzulässig.
- #### 2.7 Werbeanlagen
- 2.7.1 Werbung ist nur unter folgenden Einschränkungen zulässig:
- Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger etc.) sind unzulässig.
 - Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist. Das bedeutet insbesondere: Nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich und in Sekundenschritten erfassbar oder zur nur unter-schwellig Wahrnehmung geeignet. Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- 2.7.2 Der westlich an der "Bamberger Straße" auf Privatgrund geplante Werbepylon darf eine max. Höhe von 14,0 m nicht überschreiten (unt. HBP: 293,50 m üNN). Der nordöstlich der öffentl. Straßenverkehrsfläche "Zur Au" auf Privatgrund geplante Werbepylon darf eine max. Höhe von 14,0 m nicht überschreiten (unt. HBP: 293,50 m üNN).
- #### 2.8 Höhe der baulichen Anlagen
- Die max. zulässige Traufhöhe (TH) im "SO" darf 7,00 m über der OK FFB EG nicht überschreiten. Die max. zulässige TH im "SO" darf 6,30 m über der OK FFB EG nicht überschreiten.
- #### 2.9 Stellplätze
- Die sich aus den festgesetzten Nutzungszwecken ergebenden Stellplätze können innerhalb der Flächen des Vorhabens frei angeordnet werden.
- #### 3. Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen
- Die Verwendung nicht heimischer, nicht standortgerechter Gehölze ist unzulässig. Für Gehölzpflanzungen sind die in den Artenlisten 1 und 2 (s. Begründung Kap. 14) aufgeführten Arten zu verwenden. Gehölzrodungen sind gemäß Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, demnach in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.
- ### IV. TEXTLICHE HINWEISE
- Allgemeine Hinweise**
Die Ausführungen in der Begründung in Kap. 10.2 ("Boden- und Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler"), Kap. 10.3 ("Altlasten"), Kap. 10.4 (Hochwasser, Trinkwasser, Heilquellen-schutzgebiete, wassersensible Bereiche) und in Kap. 10.5 ("Sonstige Schutzgüter") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Kap. 11.5.2 ("Niederschlagswasser"), Kap. 11.6 ("Grünflächen"), Kap. 11.8 ("Sonstige Planzeichen und Festsetzungen"), Kap. 12.1 ("Nicht überbaute Flächen"), Kap. 12.5 ("Auf-füllungen/Ausfüllungen"), Kap. 12.6 ("Abstandsflächen") sowie in Kap. 14 ("Gestalterische Ziele der Grün-ordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").
 - Verkehrsflächen**
Die Aufteilung der in der Planzeichnung dargestellten, durch die Straßenbegrenzungslinie definierten öffentl. Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten. Die zur Herstellung der Verkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Sofern möglich, sollten die im Geltungsbereich befindlichen Bestandsbäume/Bestandsgehölze erhalten und in das neue, gestalterische Gesamtkonzept integriert werden.
 - Sonstige Satzungen**
Es gilt die städtische Stellplatzsatzung. Im Rahmen der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen. Bei der Grundstückseingrünung sind die diesbezüglich relevanten Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung zu beachten.
 - Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**
Die Einhaltung der im Abschnitt III, Ziffern 1.2.3, 2.7.2 und 2.8 gemachten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Gelände-schnitte) mit Darstellung des Ureländes und des künftig geplanten Geländes nachzuweisen.
 - Immissionsschutz**
Die Ausführungen und Vorgaben der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung der Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner in der Fassung vom 21.03.2017 sind zu beachten. Sie ist zentraler Bestandteil des vorliegenden VBPs/GOPs.
 - Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN-Normen**
Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können bei der Stadt Scheßlitz (Rathaus, 1. Stock, Zimmer 15, Hauptstraße 34, 96110 Scheßlitz), nach Voran-meldung während der üblichen 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.



Stadt Scheßlitz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Brandäcker Nord"

Entwurf: 21.03.2017
Satzung: 20.06.2017

Höhen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT
BERATUNGS-INGENIEURE

Entwurfsbüro: 179 374

1. Der Stadtrat von Scheßlitz hat in seiner Sitzung vom 23.02.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Brandäcker Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2017 bis 12.05.2017 beteiligt.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2017 bis 12.05.2017 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.06.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 20.06.2017 als Satzung beschlossen.

Stadt Scheßlitz, den 05. JULI 2017
1. Bürgermeister

5. Das Landratsamt Bamberg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Bescheid vom 11.08.2017 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

6. Ausgefertigt: 11. AUG. 2017
Stadt Scheßlitz, den 11. AUG. 2017
1. Bürgermeister

7. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 11. AUG. 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Brandäcker Nord" ist damit in Kraft getreten.

Stadt Scheßlitz, den 11. AUG. 2017
1. Bürgermeister