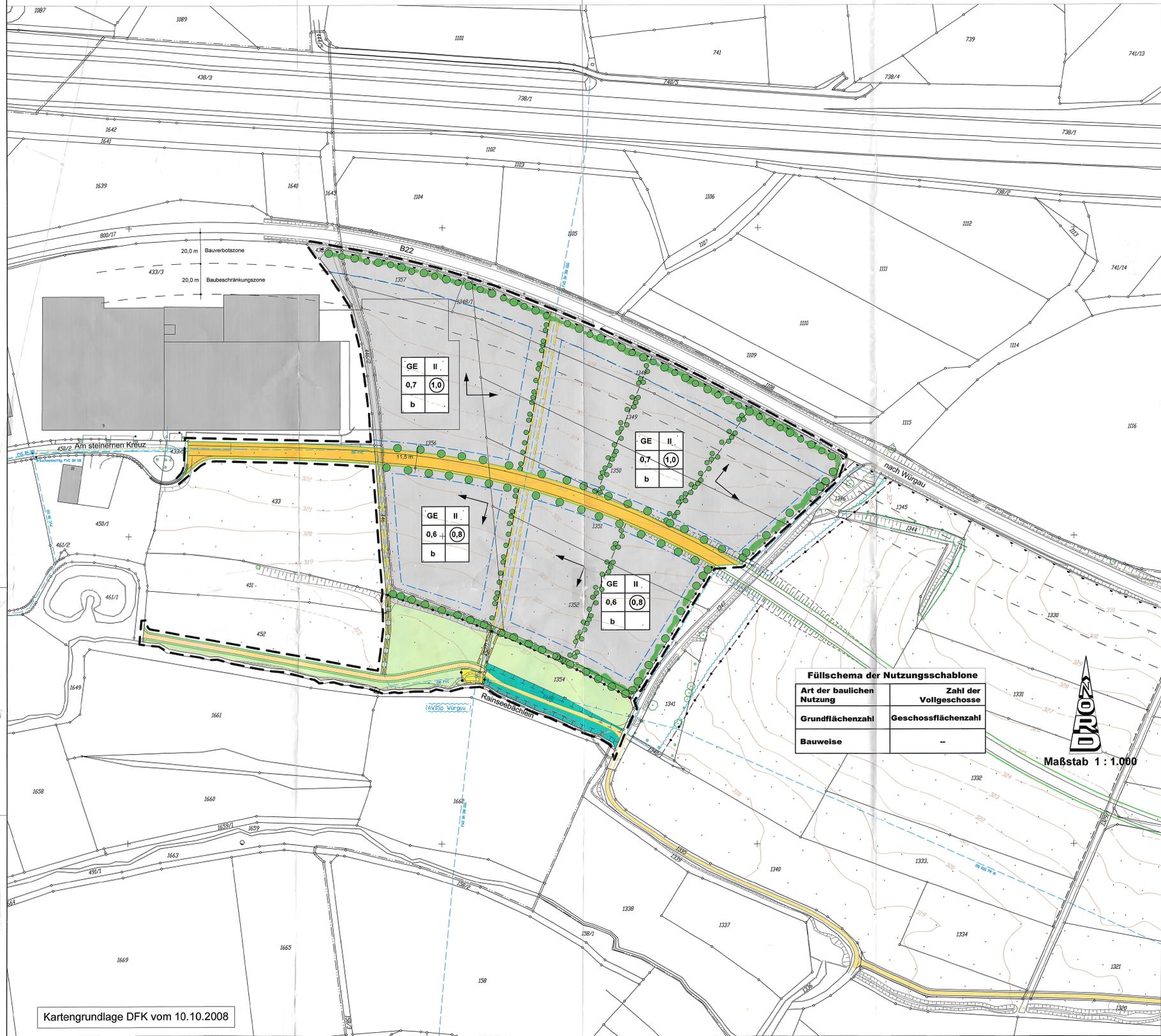




# Stadt Scheßlitz

## Bebauungsplan "Scheßlitz - Ost, 2. Erweiterung,

### 1. Teilabschnitt mit Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Scheßlitz-Ost, Erweiterung"



**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

#### I. PRÄAMBEL

Die Stadt Scheßlitz beschließt den von der Ingenieurlösungsgesellschaft Höhn & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan "Scheßlitz-Ost, 2. Erweiterung, 1. Teilabschnitt mit Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Scheßlitz-Ost, Erweiterung" mit der Begründung in der Fassung vom 18.01.2011 als Satzung. Rechtsgrundlagen des bebauungsplans sind:

das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),  
 die Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Einreichung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),  
 die Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6),  
 die Bayerische Bauordnung (BauBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1/2-1) zuletzt geändert durch § 1 G vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385)

#### II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GE Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
- 0,7 Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- 1,0 Geschossflächenzahl, § 20 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze, § 20 BauNVO
- Hauptgebäudeorientierung
- b besondere Bauweise, unter Einhaltung der Abstandsflächen sind Gebäudeabstände bis max. 100 m zulässig, § 22 BauNVO
- Baugrenze, § 23 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Fläche für Versorgungsanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- private Grünfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- zu pflanzende Gehölze, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind und höher als 1 m werden, § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 16 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB

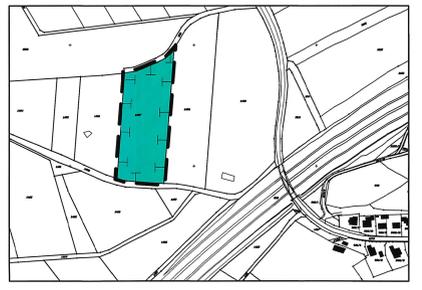
#### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrecht**  
1.1 **Art der baulichen Nutzung**  
Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe und die unter § 9 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.  
1.2 **Maß der baulichen Nutzung**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die max. zulässige Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl wurde mit 0,7 und 0,7 bzw. mit 0,8 und 1,0 ausgewiesen. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.  
1.3 **Bauweise und Gebäudestellung**  
Es ist eine besondere Bauweise festgesetzt. Unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sind Gebäude bis max. 100 m Länge zulässig. Die im Plan eingetragene Hauptgebäudeorientierung ist einzuhalten.  
1.4 **Straßenverkehrsflächen**  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen sind nach 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 Betonrückstufen werden auf den Bauplänen angelegt, sie sind von den Angrenzern zu dünnen. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.  
1.5 **Ausgleichsflächen**  
Die notwendigen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff dieses Bebauungsplanes werden außerhalb des Geltungsbereiches in zwei gesonderten Ausgleichsbebauungsplänen festgesetzt. (Ausnahme bildet die Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 1355, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.)  
Der Ausgleichsbebauungsplan A umfasst die Fläche mit 14.700 m² (Flurstück Nr. 1497, Gemarkung Scheßlitz). Die Maßnahmefläche wird zur Zeit als intensives Grünland genutzt. Entwicklungsziel ist extensives Grünland. Auf Düngung und dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln muss verzichtet werden. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 01.08. erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen.  
Der Ausgleichsbebauungsplan B umfasst eine Teilfläche des Flurstückes von ca. 19.000 m² (Flurstück 1453, Gem. Scheßlitz). Die Maßnahmefläche wird zur Zeit als Ackerfläche genutzt. Entwicklungsziel ist extensives Grünland. Auf Düngung und dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln muss verzichtet werden. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 01.08. erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Kosten für die Herstellung und Pflege der Maßnahmen werden vom Veranlasser getragen.
- Bindungen für Bepflanzungen**  
Das Gebiet ist mit einer mind. dreireihigen Bepflanzung einzurichten. Zur Durchgrünung des Gebietes wird festgesetzt, dass pro 200 m Grundstücksfläche mind. ein großkröniger Laubbäum zu pflanzen ist. Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die nicht überbaubaren und befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.  
Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Die Mindestpflanzgrößen sind im folgenden anzugeben; sie bedeuten: H = Hochstamm, Sibu = Stammstumpf, 3xv = 3x verpflanzt, STU = Stammumfang, mDb = mit Drahtballen.
- Pflanzauswahl**  
A **Baumbaumwahl für Straßenraumbegrünung** (Großbäume H, 4xv, mDb, aus extra weitem Stand, STU 20 - 25)  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia cordata Winterlinde  
B **Baumbaumwahl für Schutzpflanzungen** (Großbäume H oder Sibu, 3xv, mDb, STU = 14-16)  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Fagus sylvatica Rot-Buche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia cordata Winterlinde  
Fraxinus excelsior Esche  
(mittel-, kleinkrönige Bäume (H oder Sibu, 3xv, STU 14-16)  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Sorbus aria Mehlebeere  
C **Baumbäume**  
Sorten von Apfel-, Birn-, Zwetschken-, Kirsch- und Walnussbäumen in Absprache mit dem Landratsamt H, 3xv, STU 14-16, mB  
D **Strauchauswahl für Schutzpflanzungen** (Straucher Str, 2xv, 100 - 150)  
Acer campestre Feld-Ahorn  
Cornus sanguinea Gemeiner Hartweige  
Heseleria Haselstrauch  
Corylus avellana Haselnuss  
Crataegus spec. Weißdorn  
Eunonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Prunus mahaleb Schleibowen  
Prunus spinosa Schlehdorn  
Rosa carolina Heckenrose  
Rosa rugosissima Weidenrose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Sorbus aucuparia Vogelbeere, Eberesche  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball  
E **Klettergehölze für Schutzpflanzungen** (Klettergehölze Sol, 3xv, im Co 60 - 10)  
Parthenocissus quinquefolia "Engelstirn" Wilder Wein  
Hedera helix Efeu  
Clematis Wildformen Waldrebe

- Pflanzbindung auf Privatgrund**  
A **Pflanzstreifen zur Bundesstraße**  
Durchgängige, dichte landschaftliche Eingrünung mit einer Breite von ca. 6 m (mind. 3-reihig) Pflanzreihe, 1 Strauch/1,5 m (Pflanzgröße und Artenzusammensetzung nach Liste 1.5.1 D), 3 Hochstämme bzw. Stammbüsche mittel- oder großkrönige Gehölze je 15 m (Pflanzgröße und Artenzusammensetzung nach Liste 1.5.1 B)  
B **Pflanzstreifen zur Landschaft**  
Wie oben (1.5.2 A) beschrieben oder als Alternative: Streubüschenstreifen, Pflanzung mind. 10x5 m (Pflanzgröße und Artenzusammensetzung nach Liste 1.5.1 E)  
C **Bepflanzung zum Nachbarn und zur Straße**  
Lockere Eingrünung mit einer Breite von ca. 3 m. Zwei Hochstämme bzw. Stammbüsche mittel- oder großkrönige Gehölze/20 m (Pflanzgröße und Artenzusammensetzung nach Liste 1.5.1 B; ein Strauch pro 1,5 m (Pflanzgröße und Artenzusammensetzung nach Liste 1.5.1 D))
- Bauordnungsrecht**  
2.1 **Baugestaltung**  
Im Gewerbegebiet sind Sattler- oder Flachdächer zulässig. Bürogebäude und Wohngebäude können mit einer Dachneigung von 35° - 45° errichtet werden. Für die Fassaden sind helle Farben zu bevorzugen.  
2.2 **Einfriedigungen**  
Die Einfriedigungen dürfen 2,0 m einschließlich Zaunsockel nicht überschreiten. Maschenrasterzäune sollen hinterplant werden. Sie können auch als naturbelassene Holzsäule mit senkrechter Lattung ausgeführt werden. Anstelle dieser Einfriedigungen 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. säckerfähige Pflasterdecken, auszuführen sind. Gelegentlich genutzte Parkflächen können in einfacher Bauweise ausgeführt werden, hier gelten auch säckerfähige 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 festgesetzt. Bei großen Geländeschwüngen sollte das Erdgeschossniveau dem Gelände angepasst werden. Diese Festsetzung gilt nicht für den Erweiterungsbau der Fa. Blog.  
2.5 **Dacheindeckungen**  
Dacheindeckungen mit unbeschichteten Kupfer, Zink oder bleihaltigen Materialien sind im Baugebiet nicht zulässig.  
3. **Immissionsschutz**  
Auf die lärmtechnische Untersuchung vom 02.12.2008 wird hingewiesen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch den Verkehrslärm der A 70 und der B22 überschritten. Wohnungen oder Büros sollen auf der schallabgewandten Seite eingerichtet werden oder sind mit Schallschutzfenster der Klasse 3 auszurüsten.  
4. **Anforderungen der Straßenbauverwaltungen**  
4.1 **Städtisches Bauamt Bamberg**  
In der Planung ist nachfolgendes zu beachten:  
- Anbauverbotsstreifen von 20,0 m und Baubeschränkungszone entlang der B 22 wurden gemäß § 9 FStVG berücksichtigt. Der Anbauverbotsstreifen bezieht sich auch auf die Betriebsflächen wie z.B. Umfahrungen, Stellplätze und Lagerflächen.  
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen Abgrabungen entlang der Bundesstraße erst in einem Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße mit einer Neigung von 1:1,5 vorgenommen werden. Dieser Abstand gilt ebenfalls für Einfriedigungen und Bepflanzungen.  
- Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig, jenseits dieser Zone sind Werbeanlagen beschränkt möglich.  
- Beleuchtungsanlagen sind außerhalb der Anbauverbotszone zu errichten und baulich so auszurichten, dass keine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße ausgeht.  
- Es ist sicher zu stellen, dass das Oberflächenwasser der Bundesstraße schadlos abgeführt wird. Die bestehenden Vorflutverhältnisse der Straßenentwässerung müssen aufrechterhalten bleiben.  
- Auf Emissionen, die von der Straße ausgehen, wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bauträger der Bundesstraße übernommen.  
4.2 **Autobahndirektion Nordbayern**  
Auf folgenden Auflagen und Forderungen wird aufgrund der Nähe zur BAB A 70 hingewiesen:  
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit den Verkehr gefährden, dürfen nicht errichtet werden.  
- Hierbei genügt eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.  
- Beleuchtungsanlagen (z.B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzugliedern, dass der Verkehrsteilnehmer auf der A 70 nicht geblendet wird.  
- Gegenüber dem Straßenbauverwalter können keine Ansprüche aus Lärm oder anderen Emissionen geltend gemacht werden.  
- Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin geleitet werden.  
- Die Entwässerungsanlagen der A 70 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.  
- Von der Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 70 und der AS Scheßlitz beeinträchtigen können.  
- Sollten sich aufgrund der vorgenommenen Ausweisung zu einem späteren Zeitpunkt Probleme im Bereich der AS Scheßlitz/B 22 ergeben, die die Sicherheit und Leichtigkeit des BAB-bezogenen Verkehrs beeinträchtigen, sind geeignete Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit (z.B. zusätzliche Fahrspuren, Signalanlagen) auf Kosten des Veranlassers durchzuführen.

#### IV. HINWEISE

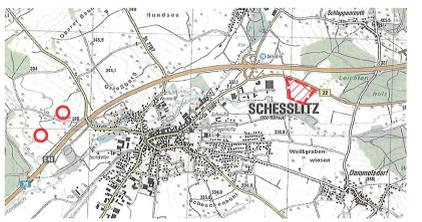
- Sollten bei der Bauausführung Bodenröckel zutage treten, ist unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege in Kenntnis zu setzen.  
Den Bauherren wird empfohlen, das Regenwasser in Zisternen zu sammeln.  
Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden, dürfen nicht errichtet werden.  
Beleuchtungsanlagen, z. B. Hofraumbeleuchtungen, sind so anzubringen, dass der Verkehr auf der Autobahn und auf der Bundesstraße nicht geblendet wird.
- vorhandene Grundstücksgrenze
  - geplante Grundstücksgrenze
  - Höhenschichtlinie



Ausgleichsbebauungsplan A Flurstück Nr.1497



Ausgleichsbebauungsplan B Flurstück Nr.1453



Übersichtsplan

**Stadt Scheßlitz**  
**Bebauungsplan "Scheßlitz - Ost,**  
**2. Erweiterung, 1. Teilabschnitt mit der**  
**Änderung des Bebauungsplanes**  
**Gewerbegebiet Scheßlitz-Ost, Erweiterung"**

Entwurfverfasser: **Höhnen & Partner** Ingenieurlösungsgesellschaft  
 Harlesstraße 18a · 90472 Bamberg · Tel. 09181 91010

Vorentwurf: 02.12.2008  
 Entwurf: 28.04.2009  
 15.12.2009  
 geändert: 18.01.2011

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 02.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung, 1. Teilabschnitt" beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.12.2008 öffentlich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.12.2008 hat in der Zeit vom 25.12.2008 bis 30.01.2009 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.12.2008 hat in der Zeit vom 25.12.2008 bis 30.01.2009 stattgefunden.
  - Zur dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.09.2009 bis 16.10.2009 öffentlich ausgestellt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.09.2009 bis 16.10.2009 öffentlich ausgestellt.
  - Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.12.2009 geneigt und aufgrund der Änderungen eine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.12.2009 wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.01.2010 bis zum 05.02.2010 öffentlich ausgestellt.
  - Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 25.01.2011 nach der Auslegung noch einmal geändert und in der Zeit vom 02.02.2011 bis 02.03.2011 erneut öffentlich ausgestellt.
  - Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.05.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.01.2011 als Satzung beschlossen.
- Stadt Scheßlitz, 18.01.2011  
 Herr ...  
 Bürgermeister
- Stadt Scheßlitz, am 02.09.2011  
 Herr ...  
 Bürgermeister
- Die Erhebung der Genehmigung wurde am 03.09.11 gemäß § 10 Abs.3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
 Stadt Scheßlitz, am 12.09.2011  
 Herr ...  
 Bürgermeister