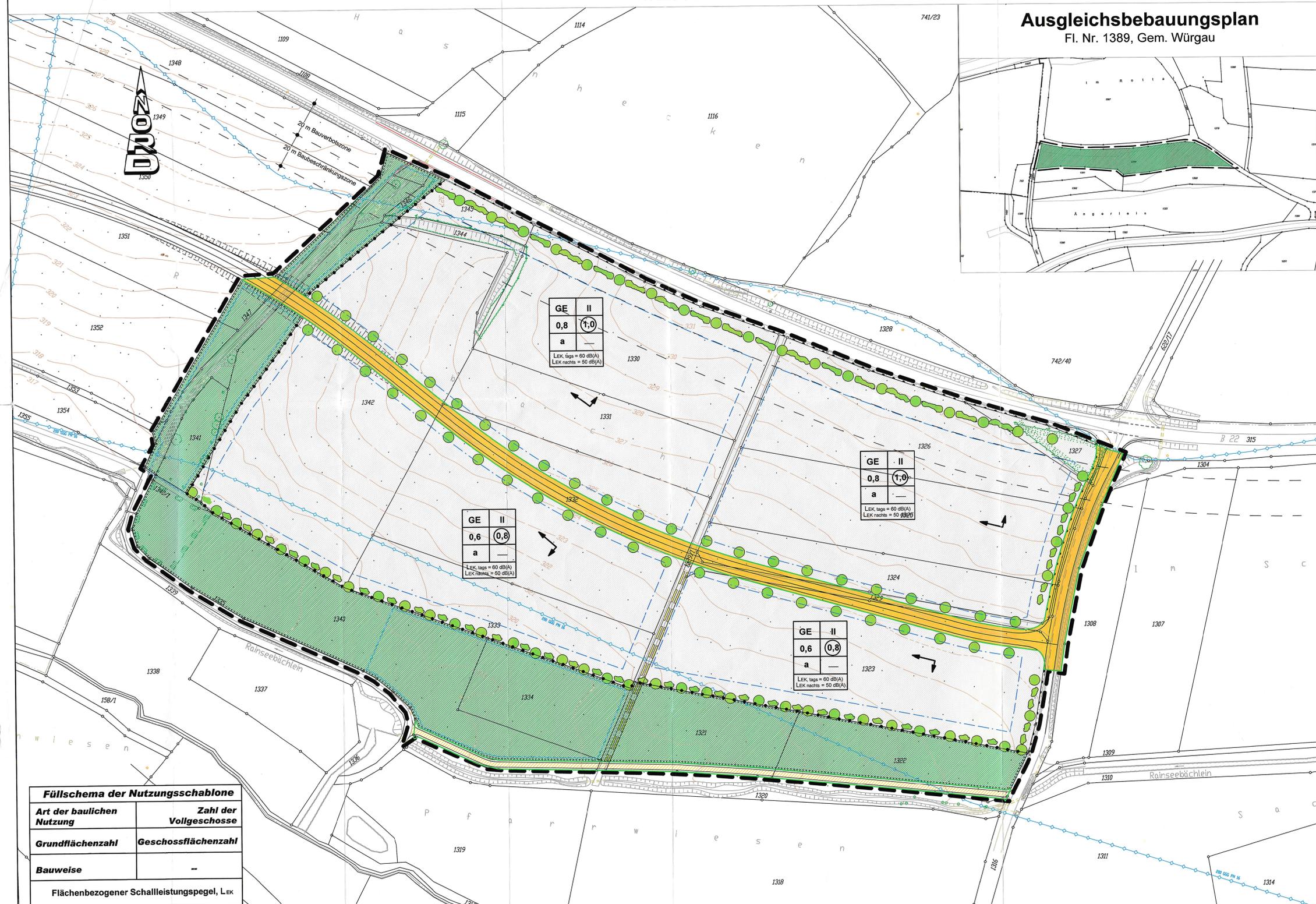




Stadt Scheßlitz, Bebauungsplan Scheßlitz Ost, 2. Erweiterung, 2. Teilabschnitt

Maßstab 1:1.000

Ausgleichsbebauungsplan Fl. Nr. 1389, Gem. Würgau



Füllschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	—
Flächenbezogener Schalleistungspegel, L _{eq}	

I. PRÄAMBEL

Die Stadt Scheßlitz beschließt den von der Ingenieurkollaboration Höhnen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan 'Scheßlitz-Ost, 2. Erweiterung, 2. Teilabschnitt' 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. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 819),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-8), geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 568, BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch § 36 G vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GE: Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
- z.B. 0,7: Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- z.B. 1,0: Geschossflächenzahl, § 20 BauNVO
- OK=15,0 m: Höhe der baulichen Anlage, als Höchstmaß Oberkante (max.15 m)
- Hauptgebäudeorientierung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- a: abweichende Bauweise, unter Einhaltung der Abstandsflächen sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, § 22 BauNVO
- Baugrenze, § 23 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (unbef. Wirtschaftsweg)
- Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
- vorh. schützenswerter Binsenbestand
- Ausgleichsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Flächen für die Wasserwirtschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB (Regenrückhaltung)
- neu zu pflanzende heimische Gehölze, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Arten siehe Pflanzliste in Begründung)
- Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- 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 Abs. 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrecht
 - Art der baulichen Nutzung: Das Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe und die unter § 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 mit 0,6 und 0,7 bzw. mit 0,8 und 1,0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß II (max. 12 m) 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 Bauanläufen angelegt, sie sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.
 - Ausgleichsflächen: Die notwendigen Ausgleichsflächen nach § 18 Abs. 3 BauGB für den Eingriff dieses Bebauungsplanes werden zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches und außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Maßnahmen und Entwicklungsziel siehe Begründung Teil B Abs. 6.3. Die Kosten für die Herstellung und Pflege der Maßnahmen werden vom Veranlasser getragen.
 - Bindungen für Bepflanzungen: Das Gebiet ist mit einer mind. dreireihigen Bepflanzung einzugrünen. Zur Durchgrünung des Gebietes wird festgesetzt, dass pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Pflanzarten sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- Bauordnungsrecht
 - Baugestaltung: Im Gewerbegebiet sind Sattel- oder Flachdächer zulässig. Bürogebäude und Wohngebäude können mit einer Dachneigung von 35° ± 5° errichtet werden. Für die Fassaden sind helle Farben zu bevorzugen.
 - Einfriedigungen: Die Einfriedigungen dürfen 2,0 m einschließlich Zaunsockel nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sollten hinterpflanzt werden. Sie können auch als naturbelassene Holzzäune mit senkrechter Latung ausgeführt werden. Anstelle dieser Einfriedigungen können auch Hecken angepflanzt werden. Vor den Zufahrten ist ein Stauraum von 9 m ständig freizuhalten.
 - Befestigte Flächen/Regenwasserableitung: 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. sicherfähige Pflasterdecken, auszuführen sind. Gelegentlich genutzte Parkflächen können in einfacherer Bauweise ausgeführt werden; hier bieten sich sicherfähige Beläge, Deckschichten ohne Bindemittel, Schotterrasen usw. an. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser muss von den Bauwerbern zurückgehalten werden. In den städtischen Regenwasserkanal dürfen 7,5 l/s x ha weitergeleitet werden. Das Wasser von verschmutzten Flächen muss vor der Weiterleitung vorgereinigt werden. Die einschlägigen Vorschriften des ATV-DVWK-Merkblattes M 153 sind dabei zu beachten.

- Höhenlage der baulichen Anlagen: Die Oberkante der Gebäude darf max. 15 m über dem neuen Gelände liegen. Bei großen Geländeunterschieden sollte das Erdgeschossniveau dem Gelände angepasst werden. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Niveaueinstellung des Erdgeschosses sind zulässig. Im gesamten Bereich wird eine max. Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt.
- Dacheindeckungen: Dachdeckungen mit unbeschichteten Kupfer, Zink oder bleihaltigen Materialien sind im Baugebiet nicht zulässig.
- Immissionsschutz: Auf die lärmtechnische Untersuchung (siehe Begründung) wird hingewiesen. Die Orientierungswerte der DIN 19005 werden durch den Verkehrslärm der A 70 und der B 22 nicht überschritten. Wohnungen oder Büros sollten auf der schallabgewandten Seite eingerichtet werden oder sind mit Schallschutzfenster der Klasse 3 auszurüsten. Innerhalb der Gewerbeflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente LEK nach Din 45691 weder tags (9^{Uhr} bis 22^{Uhr}) noch nachts (22^{Uhr} bis 6^{Uhr}) überschreiten: Tagzeit 60 dB(A), Nachtzeit 50 dB(A). Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach Din 45691: 2006-12 Abschnitt 15.
- Anforderungen der Straßenbauverwaltung, Staatliches Bauamt Bamberg: In der Planung ist nachfolgendes zu beachten:
 - Anbauverbotstreifen von 20,0 m und Baubeschränkungzone entlang der B 22 wurden gemäß § 9 berücksichtigt. Der Anbauverbotstreifen 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 Anbauverbotzone unzulässig, jenseits dieser Zone sind Werbeanlagen beschränkt möglich.
 - Beleuchtungsanlagen sind außerhalb der Anbauverbotzone 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 Baufräger der Bundesstraße übernommen.

IV. HINWEISE

- Sollten bei der Bauausführung Bodendenkmäler 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 könnten 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
- Höhenschichtlinie
- vorhandene Wasserleitung
- Flurnummer

Ist Bestandteil des Beschlusses vom 08.10.2012, 11.12.2012

Stadt Scheßlitz
Bebauungsplan Scheßlitz Ost,
2. Erweiterung, 2. Teilabschnitt
Maßstab 1:1.000

Entwurfsverfasser: **Höhnen & Partner**
INGENIEURKOLLABORATION
BERATENDEN INGENIEURE

Vorentwurf: 08.10.2012
Entwurf: 11.12.2012
geändert:

a) Der Stadtrat von Scheßlitz hat in seiner Sitzung vom 21.08.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Scheßlitz Ost, 2. Erweiterung, 2. Teilabschnitt beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.10.2012 hat in der Zeit vom 06.11.2012 bis zum 07.12.2012 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.10.2012 hat in der Zeit vom 06.11.2012 bis 07.12.2012 stattgefunden.

d) Zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2013 bis 22.02.2013 beteiligt.

e) Der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2013 bis 22.02.2013 öffentlich ausgelegt.

f) Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 05.03.2013 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.2012 als Satzung beschlossen.

Stadt Scheßlitz, den 07. Mai 2013

g) Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 17.05.13 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

h) Der Satzungsbeschluss und die Erteilung der Genehmigung zum Bebauungsplan wurden am 14.06.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Scheßlitz Ost, 2. Erweiterung, 2. Teilabschnitt ist damit in Kraft getreten.

Stadt Scheßlitz, den 21. Juni 2013