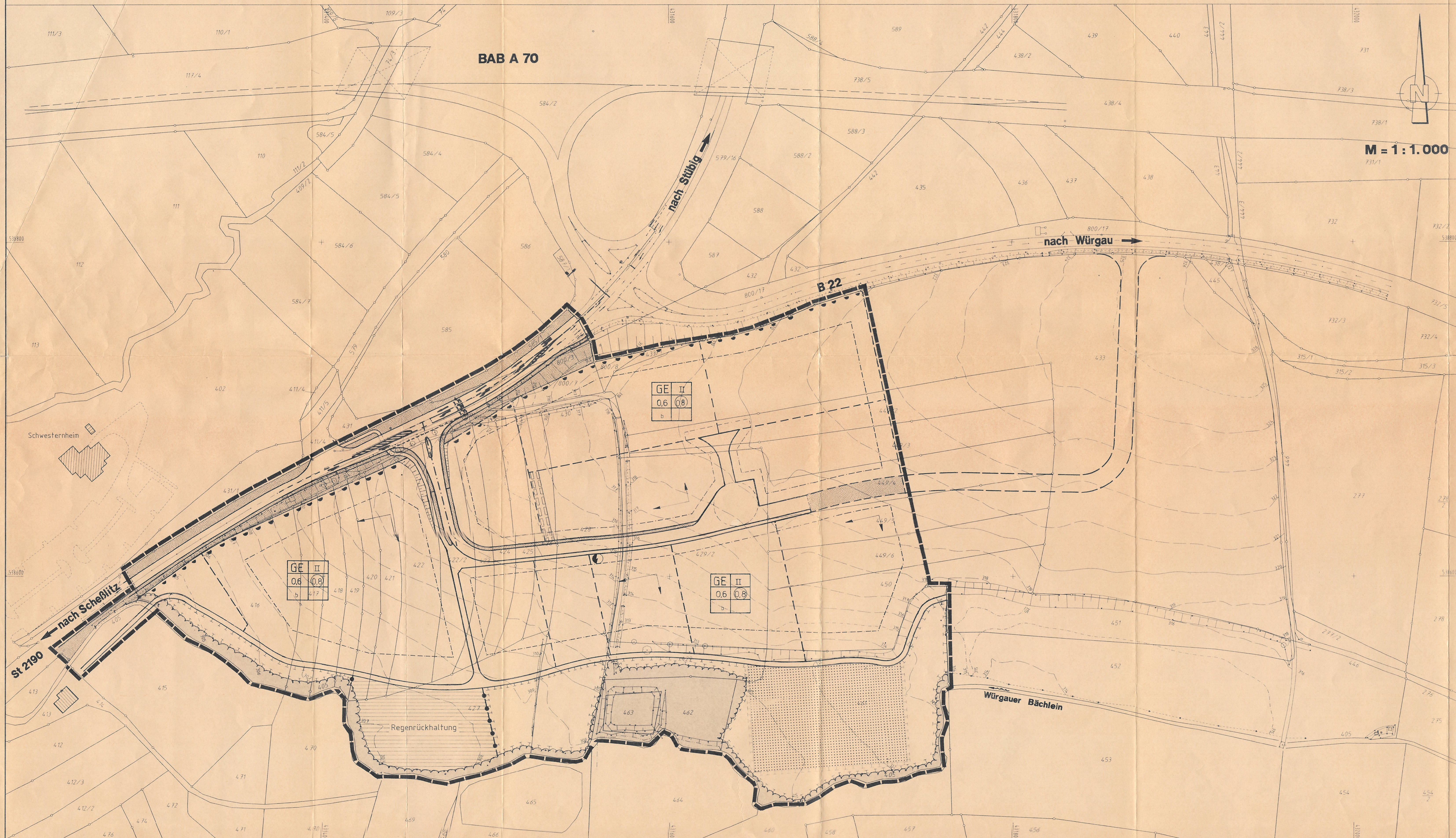


Stadt Scheßlitz Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET SCHESSLITZ - OST"



I. PRÄAMBEL

Die Stadt Scheßlitz beschließt, den von der Ingenieurgesellschaft Höhen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan für das Gebiet „GEWERBEGEBIET SCHESSLITZ-OST“ mit der Begründung in der Fassung vom 28.10.1998 als Satzung. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.1996 (BGBl. I, Seite 1540).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 469).
- die Planzeichenverordnung (PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132 1-1).

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)*
 - 0,8 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)*
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)*
 - Stellung der Gebäude (§ 22 BauNVO)
 - b besondere Bauweise, offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)*
 - Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 11 BauGB)*
 - Fuß- und Radweg
 - Straßenverkehrsgrün
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*
 - Trafostation
 - zu erhaltende Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen siehe Grundordnung) (Plan)
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 6 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)*
- *siehe auch textliche Festsetzungen

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrecht (§ 9 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung
- Das Gebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen kenntlich gemacht.
Die max. zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt.
Die zulässige Geschosflächenzahl wurde mit 0,8 ausgewiesen.
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Bauweise und Gebäudestellung
Für das Gewerbegebiet gilt die besondere Bauweise, d.h. unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände können Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Die im Plan eingetragene Stellung der Gebäude ist unbedingt einzuhalten.

1.4 Straßenverkehrsflächen
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt. Die endgültige Aufteilung bleibt der Fachplanung vorbehalten.
Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen und Betonrückenstützen sind im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Eigentümern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Anrainern ungenommen.

1.5 Bindungen für Bepflanzungen
Die Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes sind dem Grundordnungsplan zu entnehmen.

2. Bauordnungsrecht (BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)

2.1 Baugestaltung
Im Gewerbegebiet sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Bürgebäude und Wohngebäude können mit einer Dachneigung von 35 ± 5° errichtet werden.
Für die Fassaden sind helle Farben zu bevorzugen.

2.2 Einfriedungen
Die Einfriedungen dürfen 2,0 m einschließlich Zaunsockel nicht überschreiten. Waschdrainage mit senkrechter Lattung ausgeführt werden. Anstelle dieser Einfriedungen dürfen auch Hecken angepflanzt werden. Vor den Zufahrten auf den Grundstücken ist ein Stauraum von 9 m stängig freizuhalten.
2.3 Befestigte Flächen
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABl. Nr. 10/85 zu beachten. Die Befestigungsflächen sollten deshalb z.B. in Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä. ausgeführt werden.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhen werden mit 0,3 - 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Bei den Gebäuden, die von der Verkehrsfläche aus betrachtet teilweise liegen, ist für die Höhenlage die Straße maßgebend. Für die bergseitig liegenden Gebäude ist das Gelände der Bezugspunkt.
Die endgültige Festlegung erfolgt mit der Abnahme des Schurgerüstes. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1386 Ziffer 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).

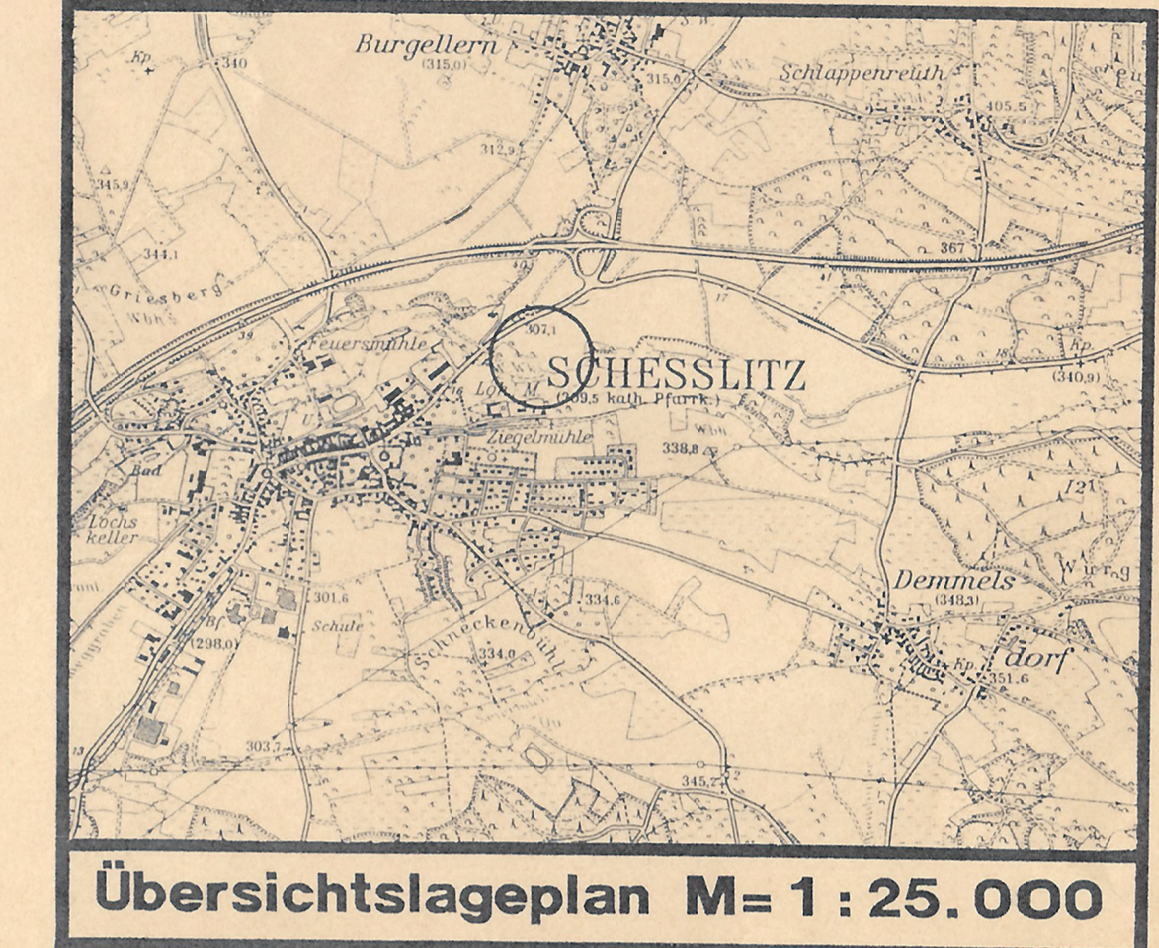
2.5 Regenwasserableitung
Die Oberflächenwasser, z.B. von den Dachflächen, sollten privaten Zisternen zugeleitet werden.

2.6 Schallschutzmaßnahmen
Im nordl. Rand des Gebietes werden die Orientierungswerte geringfügig überschritten. Den Bauherren wird bei Errichtung von Büro- oder Wohngebäuden empfohlen, den insgesamt höheren Lärmpegel eines Gewerbegebietes zu berücksichtigen.

IV. HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie

- Sichtdreiecke
Die Sichtflächen an den Einmündungen der Zufahrten sind freizuhalten. Die Seitenlänge der Sichtdreiecke an den Grundstückszufahrten und der Straßeneinmündung betragen 40m auf der übergeordneten Straße bzw. 5 m auf der Zufahrt.
- Werbe- und Beleuchtungsanlagen
Werbeanlagen, die den Verkehrshelmbildern ablenken können und sonst geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden.
Beleuchtungsanlagen, z.B. Hofraumbeleuchtungen sind so anzubringen, dass der Verkehr auf der Autobahn nicht geblendet wird.



Der Grundordnungsplan vom 07.07.1998 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

STADT SCHESSLITZ BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SCHESSLITZ-OST“

M = 1 : 1.000
Entwurfverfasser: H&P
Höhen & Partner, Ingenieurgesellschaft mbH
Am Zwinger 2, 99043 Bamberg, Tel. 0951/98081-0
Vortentwurf: 07.07.1998
geändert:

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET SCHESSLITZ-OST“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit einer Interessentenversammlung am 17.04.1997 durchgeführt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.1998 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.1998 bis 20.11.1998 öffentlich ausgestellt.
 - Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluß des Stadtrates vom 07.07.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 07.07.1998 beschlossen.
- Stadt Scheßlitz, den 07.07.1998
- Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 12.08.1998 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die Genehmigung wurde am 12.08.1998 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
 - Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) ist hingewiesen worden.
 - Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Stadt Scheßlitz, den 07.07.1998