



I. PRÄAMBEL

Die Stadt Scheßlitz beschließt, den von der Ingenieurgesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten Bebauungsplan für das Gebiet „GEWERBEGEBIET MIT GRÜNORDNUNGSPLAN SCHESSLITZ-OST, ERWEITERUNG“ mit der Begründung in der Fassung vom **03.08.1999** als Satzung. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141),
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung (PlanZV 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)
- z.B.: 0,7** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)*
- z.B.: 0,8** Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)*
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)*
- b** besondere Bauweise, offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig
- 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)*
- zu erhaltende Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*
- neu zu pflanzende Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung; z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)*

* siehe auch textliche Festsetzungen

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Planungsrecht (§ 9 BauGB)**
 - 1.1** 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 bzw. 0,7** festgesetzt. Die zulässige Geschosflächenzahl wurde mit **0,8 bzw. 1,0** 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 Angrenzern ungenommen.

- 1.5** Bindungen für Bepflanzungen
Im Bebauungsplan sind Gehölzpflanzungen sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Flächen vorgesehen.
Nachfolgend aufgeführte Arten und Pflanzbindungen sollten im Gebiet Verwendung finden.
- 1.5.1** Pflanzenauswahl
 - A – Baumauswahl für Straßenraumbegrünung**
Großbäume (Größe mindestens H., 4xv.; mDb., aus extra weitem Stand, 20–25, BDB-Pflanzqualitäten).
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
 - B – Baumauswahl für Schutzpflanzungen**
Großbäume (Größe mindestens H. oder StBu., 3xv., mDb., SIU 14-16, BDB-Pflanzqualitäten).
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Fagus sylvatica Rot-Buche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Fraxinus excelsior Esche
 - Mittel-kleinkronige Bäume (Größe mindestens H. oder StBu., 3xv., mDb., SIU 14-16, BDB-Pflanzqualitäten).**
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus aria Mehlsbeere
 - C – Obstbäume**
Sorten von Apfel-, Birn-, Zwetschgen-, Kirsch- und Walnußbäumen in Absprache mit dem Landratsamt/H., 3xv., SIU 14-16, m.B., BDB-Pflanzqualitäten).
 - D – Strauchauswahl für Schutzpflanzungen**
Sträucher (Größe mindestens Str., 2xv., 100-150, BDB-Pflanzqualitäten)
Acer campestre Feld-Ahorn
Cornus sanguinea Gemeiner Hahndorn
Corylus avellana Haselnußstrauch
Crataegus spec. Weißdorn
Eunonymus europaeus Pfaffenhütchen
Prunus mahaleb Steinweichsel
Prunus spinosa Schlehdorn
Rosa canina Heckenrose
Rosa rubiginosa Weinrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia Vogelbeere, Eberesche
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
 - E – Klettergehölze für Schutzpflanzungen**
Klettergehölze (Größe mindestens Sol., 3xv., im Co: 60-100; BDB-Pflanzqualitäten).
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
"Engelmann" Efeu
Hedera helix Efeu
Clematis-Wildformen Waldrebe
- 1.5.2** Pflanzbindungen auf Privatgrund
A – Pflanzstreifen zur Bundesstraße
Durchgängige, dichte landschaftliche Eingrünung mit einer Breite von ca. 5m.
Pflanzdichte: 1 Strauch/1,5 m² (Pflanzgröße und Artenzusammensetzung nach Liste 1.5.1 D); 3 Hochstämme bzw. Stammbüsche mittel- oder großkronige Gehölze pro 15 lfm (Pflanzgröße und Artenzusammensetzung nach Liste 1.5.1 B).
B – Pflanzstreifen zur Landschaft
Wie oben (1.5.2 A) beschrieben oder als Alternative:
Streubuschwiesenstreifen, Pflanzung mindestens 1 Obstbaum/6 lfm, H., 3xv., a.e.w.St., mDb., 14-16; zusätzlich Klettergehölze an der Einfriedung 1 Stück/5 lfm (Pflanzgröße u. Artenzusammensetzung nach Liste 1.5.1 E).
C – Bepflanzung zum Nachbarn und zur Straße
Lockere Eingrünung mit einer Breite von ca. 3m, 2 Hochstämme bzw. Stammbüsche mittel- oder großkronige Gehölze/25 lfm (Pflanzgröße und Artenzusammensetzung nach Liste 1.5.1 B), 1 Strauch pro 1,5 m² (Pflanzgröße und Artenzusammensetzung nach Liste 1.5.1 D).
Wiesenstücke sollten 30 m² nicht überschreiten (jedoch max. 1/3 der gesamten Pflanzfläche), Ansaat mit Landschaftsrasen mit Kräutern gem. RSM 7.1.2.
- 1.5.3** Pflanzbindungen auf öffentlichen Flächen
A – Straßenbäume
Pflanzgröße und Artenzusammensetzung nach Liste 1.5.1 A
B – Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens
Ausbildung einer Röhrichtzone im Erststaudbereich mit Bepflanzung (Phragmites communis – Schilf, Typha latifolia – Rohrkolben) auf mindestens 1/10 der Wasseroberfläche.
- 2. Bauordnungsrecht (BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)**
 - 2.1** Baugestaltung
Im **Gewerbegebiet** sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Bürogebäude 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. Maschendrahtzäune sollen hinterpflanzt werden. Sie können auch als naturbelassene Holzzäune mit senkrechter Latung ausgeführt werden. Anstelle dieser Einfriedungen dürfen auch Hecken angepflanzt werden. Vor den Zufahrten auf den Grundstücken ist ein Stauraum von 9m ständig freizuhalten.
 - 2.3** Befestigte Flächen
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist das MABI. 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 talseitig 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 Schnurgrüstes.
Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Ziffer 14 zu beachten (Schutz gegen Rückstau).
- 2.5** Regenwasserableitung
Die Oberflächenwässer, z.B. von den Dachflächen, sollten privaten Zisternen zugeleitet werden.
- 2.6** Schallschutzmaßnahmen
Im nördl. 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. Es sollten Lärm-schutzfenster der Klasse 3 eingebaut werden.

IV. HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenze
- - - geplante Grundstücksgrenze
- 286 Höhengschichtlinie
- 1. 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. 5m auf der Zufahrt.
- 2. Werbe- und Beleuchtungsanlagen
Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken könnten und somit 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.

STADT SCHESSLITZ
BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET MIT GRÜNORDNUNGSPLAN SCHESSLITZ-OST, ERWEITERUNG“

M = 1 : 1.000
Entwurfsverfasser: **i.A. Heinkel**
Höhnen & Partner, Ingenieurgesellschaft mbH
Hainstrasse 18a, 90047 Bamberg, Tel. 0951/98081-0
Vorentwurf: 02.06.1999
Entwurf: 03.08.1999
geändert:

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 23.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „GEWERBEGEBIET MIT GRÜNORDNUNGSPLAN SCHESSLITZ-OST, ERWEITERUNG“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit einer Interessentenversammlung am 10.06.1999 durchgeführt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.08.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.1999 bis 01.10.1999 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.04.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 03.08.1999 als Satzung beschlossen.

Stadt Scheßlitz, den **2 8. April 2000**
Franz Kern
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom **2 3. Juni 2000** Nr. gemäß BauGB genehmigt.

Die Genehmigung wurde am **0 1.09.00** 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 **0 8. Sep. 2000**
Franz Kern
1. Bürgermeister