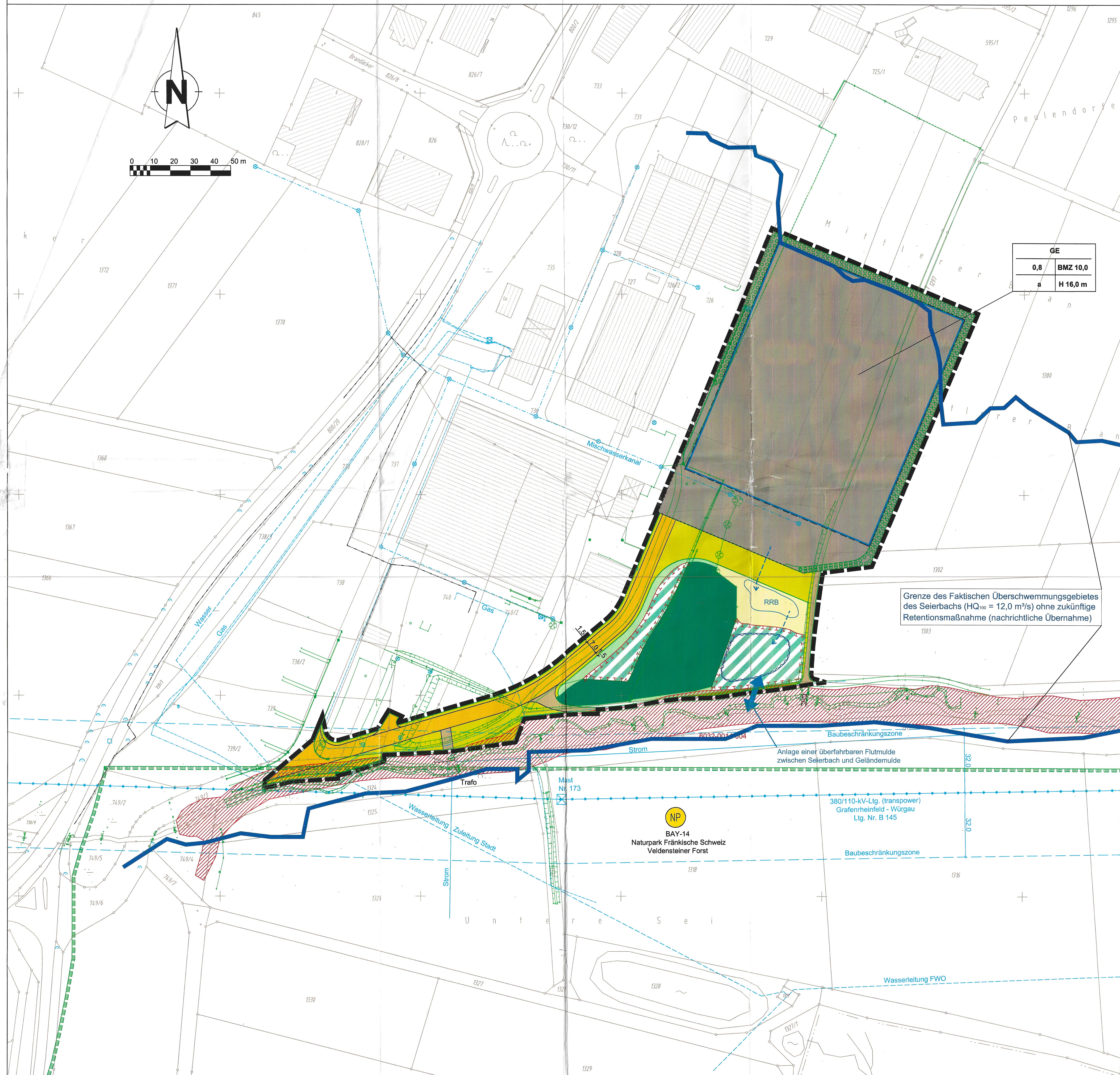


Bebauungsplan (BBP) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP)

"Gewerbegebiet Südwest", Stadt Scheßlitz, Landkreis Bamberg, M 1:1000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Scheßlitz folgende Satzung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Südwest".

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 15.12.2009, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,8 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- BMZ 10,0 Baumassenzahl § 21 BauNVO
- H 16,0 m maximale Gebäudehöhe § 18 BauNVO
- 0° - 30° Dachneigung

BAUWEISE

- a abweichende Bauweise § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Geh- und Wirtschaftsweg
- Verkehrsgrünfläche
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

RRB Ver- und Entsorgungsfläche Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHE

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Oberbodenabtrag, incl. Anlage von naturnah gestalteten, temporär-wechselfeuchten Geländemulden (zur Versickerung von Regenwässern, überflutbar)

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD

- bestehend, zu erhaltender Auwald
- geplante Auwaldentwicklung

PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNG, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Biotop der Bayer. Biotopkartierung mit Nummer

Naturpark

SONSTIGE PLANZEICHEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Gehölze
- Grenze des Faktischen Überschwemmungsgebietes (nachrichtliche Übernahme)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	maximale Gebäudehöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungstätten) werden im Gewerbegebiet nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) ist mit 0,8, die Baumassenzahl mit 10 als Höchstgrenze festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe über Straßenoberkante der Erschließungsstraße darf 16,00 m nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, so dass Gebäudelängen über 50 m möglich sind.

4. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die privaten Grünflächen als Randeingrünung sind mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter heimischer Gehölze in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation (Hainsimsen-Lakbraut-Eichen-Hainbuchenwald) in Mindestqualitäten (siehe nachfolgende Liste) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Pflanzabstand hat 1,5 x 1,5 m zu betragen. Anpflanzungen im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum sind mit Strohmulch (Dicke 10,0 cm) anzudecken. Der Anteil an Heistern und Solitärgehölzen hat mind. 15,0 % der Gesamtpflanzenanzahl zu betragen.

Pro 200 m² privater Grünfläche ist im Rahmen der Randeingrünung ein Hochstamm zu pflanzen (Sicherung mit Dreibeck, Verdunstungsschutz, Baumscheibe mit Gießrand, Baumwässerungsset).

Pflanzliste

Für die Pflanzungen sind Arten der nachfolgenden Tabelle vorzusehen. Die standortgerechten heimischen Arten sind - soweit verfügbar unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials - für die Nichteingriffsbereiche zu verwenden.

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten (=größen) auszuführen. Als Mindestpflanzenqualitäten gelten:

- Hochstamm, H, 3xv, mB, StU 18 - 20 cm
- Heister, HeI, 2xv, 125 - 150 cm (mit und ohne Ballen)
- Solitär, 3xv 150 - 200 cm (mit und ohne Ballen)
- Sträucher, vStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100 cm (Wurzelpare bzw. ggf. im Container C3)

Bäume (Hochstämme)

- Betula pendula Weißbirke
- Carpinus betulus Hainbuche
- Fagus sylvatica Rot-Buche
- Prunus avium Vogelkirsche
- Quercus petraea Traubeneiche
- Quercus robur Stieleiche
- Sorbus aucuparia Gewöhnliche Eberesche
- Tilia cordata Winterlinde

Sträucher

- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Hazel Weißdorn
- Corylus avellana Eingriffeliger Weißdorn
- Crataegus laevigata Gemeiner Liguster
- Ligustrum vulgare Heckenkirsche
- Lonicera xylosteum Schlehe
- Prunus spinosa Faulbaum (Pulverholz)
- Rhamnus frangula Traubenholunder
- Sambucus racemosa

Klettergehölze

- Hedera helix Efeu
- Clematis vitalba Waldrebe
- Polygonum aubertii Schlingknöterich
- Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
- Lonicera spec. Jelängerjeliieber
- Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" Wilder Wein
- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" Wilder Wein

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen real 1.850 m² Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Umzusetzen ist hier die Umwandlung bisheriger Acker- bzw. Gebrauchsrasenflächen in Auwald. Im Bereich der östlichen Teilfläche hat Oberbodenabtrag sowie die Anlage bzw. Modellierung einer flachen, naturnah gestalteten, temporär-wechselfeuchten Geländemulde zu erfolgen. Die Geländemulde ist über eine furtartige, befahrbare und naturnah befestigte (z.B. mit Wasserbausteinen o.ä.) Ausmuldung des nördlich entlang des Seierbaches verlaufenden Flurweges an das Fließgewässer anzuschließen.

Ergänzend sind in den Randbereichen der Ausgleichsflächen Initialpflanzungen mit standortgerechten, autochthonen Auwaldgehölzen der potenziellen natürlichen Vegetation (überwiegend Erlen, vereinzelt Eschen und Eichen) zu realisieren.

Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzflächen hat ca. 1,5 m in der Reihe und bis zu 2 m zwischen den Reihen vorzusehen. Ab dem Pflanzzeitpunkt hat die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase insgesamt 1 Jahr zu betragen. Die Pflanzflächen sind während der Dauer der Pflege in regelmäßigen Abständen auszumähen. Anfallendes Schnittgut darf zur Unterdrückung des Aufwuchses von Wildgräsern und -kräutern o.ä. (Konkurrenz) als Mulche in der Fläche belassen werden. Die Mindestpflanzenqualitäten (HeI., mit od. ohne Ballen, 2xv., 125 - 150 od. im Container C5, 100 - 125, Erlen, Eschen, Eichen) sind zu beachten.

Jede Form von Nährstoffeintrag in die Ausgleichsflächen (z. B. durch Düngung, Mist, Jauche usw.) ist künftig untersagt.

Mit Ausnahme der randlichen Initialpflanzungen ist ab dem Herstellungszeitpunkt jede Form der Pflege und des Unterhaltes innerhalb der Ausgleichsflächen zu unterlassen. Diese Flächen sind der natürlichen Sukzession und deren verschiedenen Entwicklungsstadien vorzubehalten.

Vorgenannte Maßnahmen führen mittelfristig letztlich zu einer Aufwertung um zwei Wertstufen von vormaligen Ackerflächen bzw. intensiven Gebrauchsrasenflächen (beides Kategorie I) zu wechselfeuchten Auwaldflächen (Kategorie III). Demnach können die internen Ausgleichsflächen mit doppeltem Flächenansatz also mit tatsächlich 3.700 m² berechnet werden.

Es verbleibt somit ein externer Ausgleichsbedarf in Höhe von 0,5483 ha (5.483 m²). Dieser wird auf den Flur-Nr. 314 (Teilfläche), 355 (Teilfläche) und 398/1 der Gemarkung Windschletten (insgesamt 3.445 m², Aufwertungsziel: Feuchtlächeneentwicklung, Amphibientümpel, Feuchtsukzession, Einbeziehung naturnahe Grabengestaltung im Norden) sowie auf einer Teilfläche aus der Flur-Nr. 1453 der Gemarkung Scheßlitz (2.038 m², Umwandlung Acker in extensives Grünland als Gewässerschutzstreifen) erfüllt.

B Örtliche Bauvorschriften

1. Fassadengestaltung

Wandflächen sind mit gedeckten Materialien und Farben auszuführen.

2. Dachgestaltung

Als Dachkonstruktion sind flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer max. Neigung bis 30° zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Ausnahmen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Zaunsockel sind unzulässig. Zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss die Umzäunung einen Grenzabstand von 0,5 m einhalten.

4. Stellplätze

Parkplätze ohne häufigen Stellplatzwechsel sowie Flächen, die nicht als Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück dienen, sind durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterterrassen, Rasengittersteine.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler aufzufindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Oberflächenwasserableitung

Für Einleitung von Oberflächenwasser ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Der Nachweis ist gemäß Merkblatt ATV-DVWK-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) durchzuführen. Das Merkblatt ATV-DVWK-A 117 ist zu beachten.

3. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen.

4. Grundwasser

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG.

5. Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

6. Oberboden

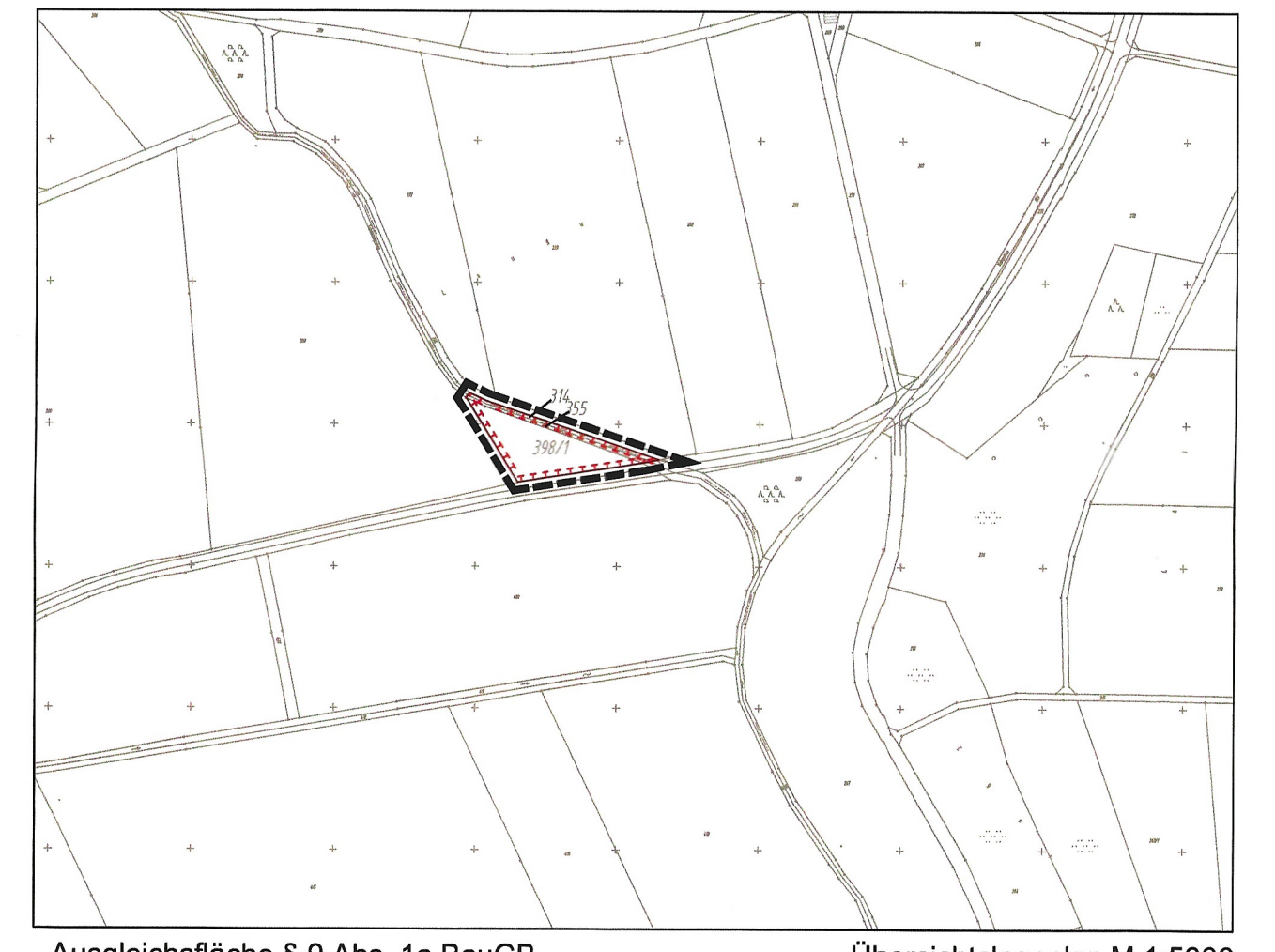
Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

7. Pflanzabstände

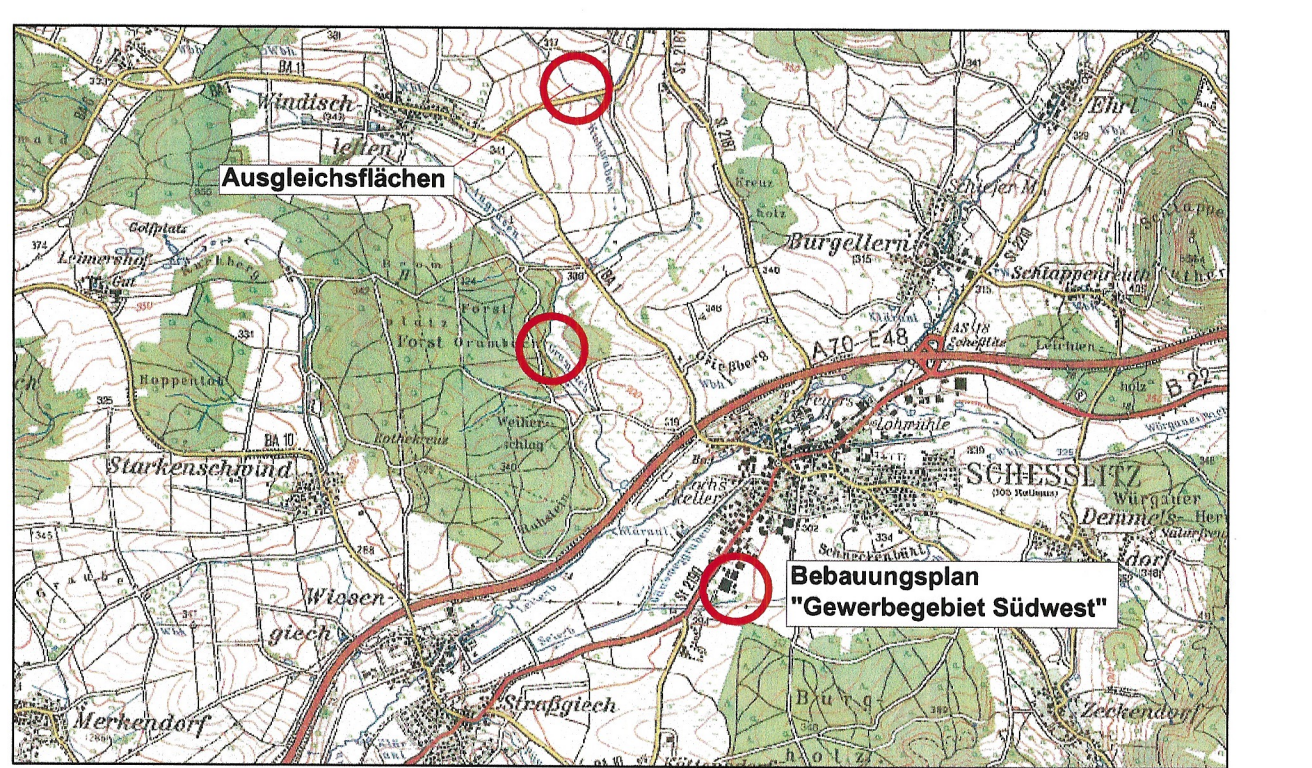
Hinsichtlich des Abstandes von Anpflanzungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die Bestimmungen des AG BGB zu beachten.

8. Erdgasleitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn von Tiefbaumaßnahmen eine Einweisung in die Lage der Erdgasleitungen der E.ON Bayern AG anzufordern ist.



Ausgleichsfläche § 9 Abs. 1a BauGB
Auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1453, Stadt Scheßlitz, Gemarkung Scheßlitz, werden 2.038 m² als Fläche nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff für den Bebauungsplan zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß "Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan" festgesetzt.



Ist Bestandteil des Bescheides vom 05.01.10

09.046.7	Datum	gez.	gegr.
Vorentwurf	11.08.2009	An	Ku
Entwurf	28.10.2009	An	Ku
Änderung	15.12.2009	Ba	Ku
Änderung
Satzung	15.12.2009	Ba	Ku

BBP+GOP "Gewerbegebiet Südwest", Stadt Scheßlitz

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 11.08.2009 beschlossen, für das Gebiet "Gewerbegebiet Südwest" einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.08.2009 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.09.2009 mit 01.10.2009 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 01.09.2009 mit 01.10.2009 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 20.10.2009 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates vom 20.10.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2009 mit 10.12.2009 öffentlich ausgesetzt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.12.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.12.2009 als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Bamberg hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 05.01.10 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 15.01.10 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 15.01.10 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.