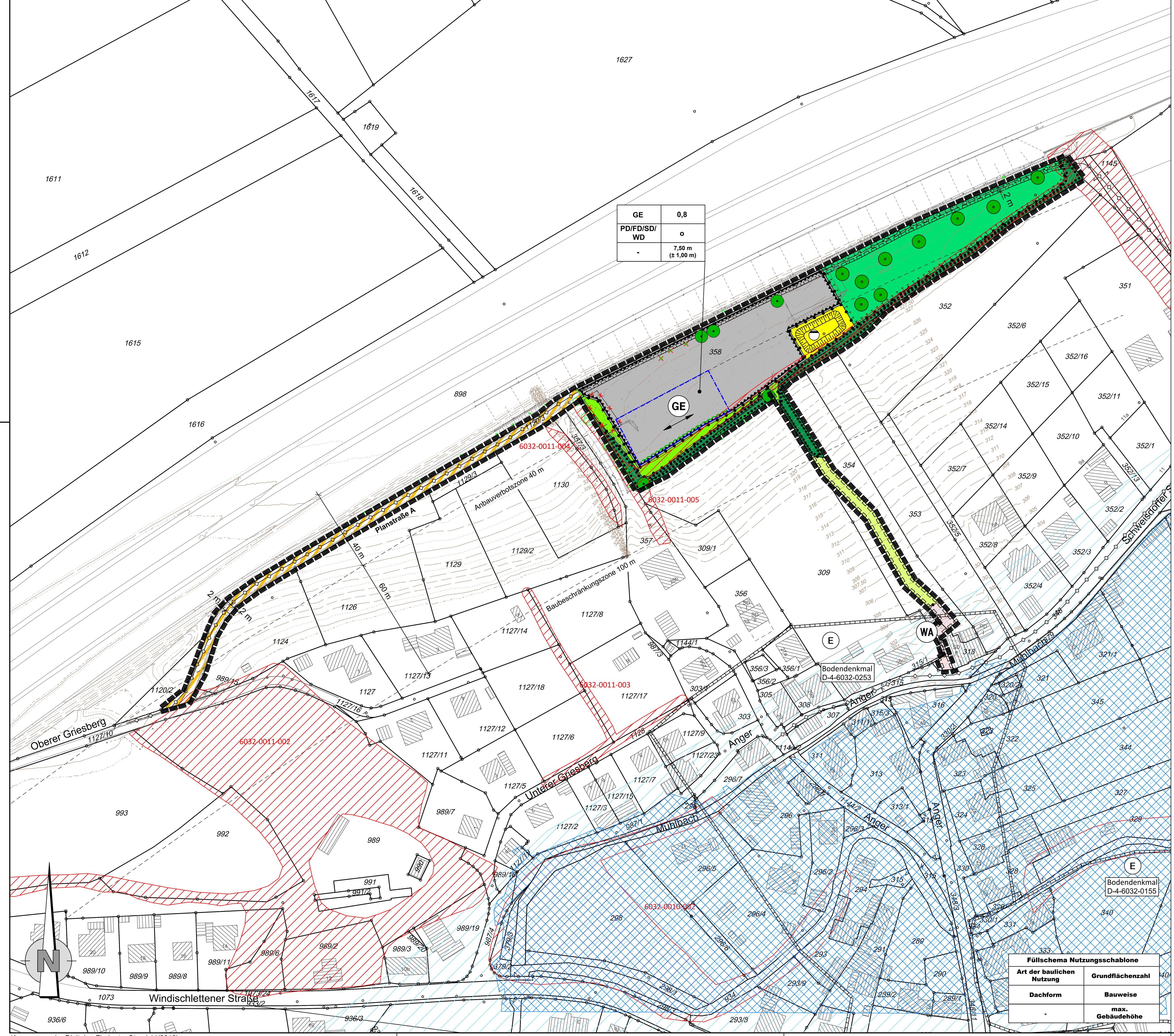
Stadt Scheßlitz

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Oberer Griesberg"

Maßstab M 1 : 1.000



(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 11/2018)

I. PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Scheßlitz beschließt den von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan (BBP/GOP) "Oberer Griesberg" in der Fassung vom 19.05.2020 als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBPs/GOPs sind

das **Baugesetzbuch**	**(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
die **Baunutzungsverordnung**	**(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
die **Planzeichenverordnung**	**(PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, so- wie
die **Bayerische Bauordnung**	**(BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet ("GE"), § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nrn. 1 - 2 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet ("WA"), § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

o — Offene Bauweise (o), § 22 Abs. 2 BauNVO

4. Verkehrsflächen

"Planstraße A": Öffentliche (öffentl.) Verkehrsfläche mit der besonderen (bes.) Zweckbestimmung (Zwb.) "Grundstückszufahrt, Feldweg", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung

Fläche für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung "Abwasser/Regenrückhaltebecken", § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

6. Grünflächen

Private (priv.) Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7. Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

8. Planungen, Nutzungsregelungen, 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, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (interne Ausgleichsfläche)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Erhaltung von Einzelbäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Rodung von Bäumen und/oder Einzelgehölzen zulässig, sofern bautechnisch notwendig

Pflanzgebot (Fassadenbegrünung), § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBPs/GOPs, § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Festgesetzt wird ein "GE" gemäß (gem.) § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nrn. 1 - 2 BauNVO. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Schank-/Speisewirtschaften, Ferienwohnungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen für Betriebs-/Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten, Bordelle und bordellartige Nutzungen sowie Speditionen.

1.1.2 Festgesetzt wird ein "WA" gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Innerhalb des "GEs" wird die max. zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 1 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Die max. zulässige Hauptgebäudehöhe wird mit 7,50 m festgesetzt (unterer [unt.] Höhenbezugspunkt [HBP]: Oberkante [OK] Rohfußboden [RFB] Erdgeschoss [EG], oberer [ob.] HBP: OK First/Attika). Das vorgenannte Maß darf durch Dachaufbauten (z. B. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, haustechnische Anlagen, Klimageräte, Antennen, Schornsteine o. ä.) und/oder durch untergeordnete Gebäudeteile um max. 1,0 m überschritten werden.

1.2.3 Für die max. zulässige Höhenlage der OK RFB EG wird folgender unt. HBP definiert: Die OK RFB EG in der Mitte der nördlichen Hauptgebäudefassade darf max. 0,50 m über der bestehenden Höhenlage des Urgeländes (Bestandsgeländes) an diesem Punkt liegen.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3.2 Festgesetzt ist die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.4 Verkehrsflächen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen (Planstraße A) werden öffentl. Verkehrsflächen mit der bes. Zwb. "Grundstückszufahrt, Feldweg" festgesetzt.

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdischer Verlegeweise festgesetzt.

1.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Fl.-Nr. 358 (Gmkg. Scheßlitz) werden Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Abwasser/Regenrückhaltebecken" festgesetzt. Ergänzend sind die diesbezüglich relevanten Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffer 1.8.5 zu beachten.

1.7 Grünflächen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Fl.-Nr. 358 (Gmkg. Scheßlitz) werden priv. Grünflächen festgesetzt.

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.8.1 Der in der nebenstehenden Planzeichnung dargestellte Gehölz-/Einzelbaumbestand ist zum Erhalt festgesetzt. Zulässig ist nur die Rodung der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Gehölze.

1.8.2 Pro 1.000 m² privater Grundstücksfläche (Gewerbegebietsfläche) ist mind. ein standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestpflanzqualität [MPQ]: Hochstamm [H.], dreimal verpflanzt [3xv.], mit Draht- [mDb.] oder mit Tuchballen/Ballen [mB.] je nach Art, Stammumfang [StU] 20 - 24 cm, aus extra weitem Stand). Diese sind im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche zu pflanzen.

1.8.3 Die ggf. auf Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung notwendig werdende Anzahl neu zu pflanzender Bäume kann auf die sich aus der Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.8.2 ergebende Baumanzahl angerechnet werden. Die dort vorgegebene MPQ gilt hier analog.

1.8.4 Die Südfassaden künftiger Hauptgebäude sind jeweils auf ganzer Länge flächig zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Fensterflächen, Wartungs-/Lüftungsöffnungen o. ä. Pro 3,0 m laufender Fassadenlänge/-abwicklung ist mind. ein Klettergehölz (MPQ: Solitär [Sol.], 3xv., im Container [i. Cont.] 7,5 l, Höhe 100 - 150 cm) zu pflanzen. Die Art der Klettergehölze (Selbstklimmer, Gerüstkletterer/Ranker) ist freigestellt.

1.8.5 Das Regenrückhaltebecken ist weitestmöglich nach den Vorgaben des naturnahen Gewässerbaus in Erdbauweise auszuführen (organisch geformte Modellierung mit Vor-/Rücksprüngen, Bermen, wechselnden Böschungsneigungen, Sohle mit Tiefwasserzonen, Gumpen usw.). Die Beckenböschungen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung (Böschungsmischung mit 50% Gräser und 50% Kräuter, Ansaatstärke ca. 2,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 6,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf insgesamt 10,0 g/m², autochthone Saatgutmischung, regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter deutscher (dt.) Herkunft, Produktionsraum 7 "Süddt. Berg-/Hügelland", Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland", Saatgut muss einem hohen Vermehrungs- und Qualitätsstandard entsprechen, z. B. der WWW-Standard "WWW-Regionsaaten" oder gleichwertiger Art).

1.8.6 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzten, in der Planzeichnung (mit der schwarzen T-Linie) zeichnerisch umgrenzten Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 358 (Gmkg. Scheßlitz) im Umfang von ca. 0,26 ha übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBPs/GOPs zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

a) Entwicklung einer bunt blühenden, artenreichen, kräuter-/blumenreichen, extensiven, nährstoffarmen Streuobstwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, mit Unter-, Mittel- und Obergräsern im Rahmen der Sukzession sowie mittels an das Entwicklungsziel angepasstem Mahdregime
b) Mind. Anpflanzung der in der Planzeichnung dargestellten Obstbaumanzahl (MPQ: H., 3xv., mDb. od. mB. je nach Art, StU 18 - 20 cm, bewährte, robuste, krankheitsresistente, typisch fränkische Sorten)

1.9 Sonstige Festsetzungen

1.9.1 Auf den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 318 und 354 (beide Gmkg. Scheßlitz) werden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen mit einer Gesamtbreite von insgesamt 5,00 m wie folgt festgesetzt:

a) Regenwasserkanal (RW, bis DN 250), zu Gunsten der Stadt Scheßlitz
b) Schmutzwasserkanal (SW, bis DN 250), zu Gunsten der Stadt Scheßlitz
c) Trinkwasserleitung (bis DN 100), zu Gunsten der Stadt Scheßlitz und der Fernwasserversorgung Oberfranken
d) Stromleitung, Leitungsrecht zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH
e) Telekommunikationsleitungen zu Gunsten des jeweils zuständigen Spartenbetreibers

1.9.2 Auf den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 358 (Gmkg. Scheßlitz) werden mit einem Leitungsrecht (20-kV-Mittelspannungskabel/Erdkabel, Schutzzone 2,0 m beiderseits der Leitungsachse) zu Gunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu belastende Flächen festgesetzt.

1.10 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	LEK,tags in dB(A)	LEK,nachts in dB(A)
GE	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 BayBO.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Zulässig sind Pult- (PD), Flach- (FD), Sattel- (SD) und Walmdächer (WD).

2.2.2 Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech (auch aus Titanzink oder verzinktem Metall) sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus beschichtetem Metall unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

a) Werksmäßig aufgetragene, organische Beschichtungen nach DIN 55 634-8 mit hoher Schutzdauer (H) bei mäßiger Korrosionsbelastung (C3) oder
b) Beschichtungen, die in Anlehnung an DIN EN ISO 12 944-5 bei Korrosivitätskategorie C3 über 15 Jahre Schutzdauer haben oder
c) Beschichtungen mit wie unter a) und b) ausgeführt vergleichbarem Korrosionsschutz

2.2.3 Dacheindeckungen sind mit rot- oder grau- bis schwarzgetönten, nicht glänzenden (z. B. glasierten) Materialien auszuführen.

2.2.4 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden. Ebenso zulässig ist das Anbringen haustechnischer Anlagen (s. hierzu Festsetzung in Abschnitt III., Ziffer 1.2.2).

2.3 Fassadengestaltung

2.3.1 Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung stark kontrastierender Farbkombinationen sind unzulässig.

2.3.2 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist nur an künftigen Westfassaden zulässig. Davon ausgehende und benachbarte schutzwürdige Nutzungen (Wohnnutzungen, BAB A 70) beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendeffekte sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden.

2.3.3 Vogelschlag im Bereich von Glasfassaden ist wahlweise durch die nachfolgend genannten Maßnahmen zu vermeiden/minimieren:

a) Spiegelnde und/oder verspiegelte Fassadenmaterialien sind unzulässig.
b) Von Glasfassaden ausgehende Blendeffekte sind unzulässig.
c) Verwendung von Produkten/Lösungen (z. B. auf/in die Scheibe aufzubringende/zu integrierende, UV-Licht absorbierende/reflektierende Aufdampfungen/Beschichtungen, selbstklebende Folien bzw. Applikationen mit Vogelsilhouetten/Birdsticker o. ä.).
d) Verwendung von Scheiben mit Streifen-, Punkt-, Rasterstrukturen o. ä., die bei der Herstellung in die Scheibe eingeätzt, gefräst oder nachträglich als Folientextur aufgeklebt werden
e) Verwendung mattierter, halbtransparenter oder farbig (ab-)getönter Scheiben
f) Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen i. S. grenzständiger Mauern sind unzulässig. Zaunanlage müssen einen Bodenabstand von mind. 15 cm (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL; ob. HBP: Unterkante Zaun) aufweisen. Zaunsockel sind unzulässig. Zaunanlagen (einschließlich Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück bzw. FOK Verkehrsfläche bes. Zwb. an der SBL, ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten. Tore und Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. Tore/Türen im Bereich von Einfriedungen entlang gemeinsamer Grenzen mit dem Straßengrundstück der BAB A 70 (Fl.-Nr. 898, Gmkg. Scheßlitz) sind unzulässig.

2.5 Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern

2.5.1 Aufschüttungen/Abgrabungen sind nur zulässig

a) sofern sie dazu dienen, die künftigen Bau-/Betriebsflächen höhentechnisch so zu gestalten, dass das im "GE" anfallende Niederschlagswasser mittels ausreichender Längs-/Querneigungen geordnet den technischen Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden kann,
b) sofern sie zur Herstellung ebenflächiger, bebaubarer Flächen/Ebenen notwendig sind,
c) sofern benachbarte landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. sonstige Privatgrundstücke Dritter nicht negativ beeinträchtigt werden (z. B. durch ungeordnet abfließendes Niederschlagswasser o. ä.) und
d) sofern zum Erhalt festgesetzte Gehölz-/Baumbestände nicht ein-/überschüttet werden.

Darüber hinausgehende Veränderungen der bisherigen natürlichen Geländeoberfläche sind unzulässig.

2.5.2 Die Errichtung von Stützmauern ist unzulässig. Im Rahmen von Aufschüttungen/Abgrabungen entstehende Höhenversprünge sind mit natürlichen Böschungen zu überwinden/abzufangen. Diese dürfen ein Neigungsverhältnis von 1 : 1,5 nicht unterschreiten.

2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen jeder Art sind unzulässig.

2.7 Nicht überbaute Flächen

Ausschließlich die ständig genutzten Fahrgassen, Grundstückszufahrten, Anlieferungsbereiche, Lagerplätze, Aufstellflächen für Lkws und Maschinen jeder Art, Müllsammelstellen usw. dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt, Beton o. ä.) befestigt werden. Alle übrigen zu befestigenden Flächen (z. B. Stellplatzflächen, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen usw.) sind in versickerungs-/teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Porenbe- tonsteinen, Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfugen o. ä.).

2.8 Beleuchtung

Die Beleuchtung der Gewerbeflächen (inkl. dazugehöriger Gebäudeaußenfassaden, Frei-, Außenanlagen, Stellplätze usw.) sowie der öffentl. Verkehrsflächen bes. Zwb. sind wie folgt auszuführen:

a) Es ist ausschließlich die Verwendung warm- oder kaltweiß leuchtender LED-Lampen zulässig.
b) Eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen (Wohnnutzungen, BAB A 70) sind durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Errichtung von Blendschutzwällen/-wänden, Anpflanzung von Sicht-/Blendschutzhecken, Ausrichtung der Leuchtmittel, Wahl der Lichtpunkthöhe, Positionierung/Standortwahl o. ä.) zu vermeiden.

2.9 Stellplätze

Stellplätze innerhalb der 40 m Bauverbotszone der BAB A 70 dürfen nicht überdacht oder überbaut werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Die Verwendung von Koniferen zur privaten Grundstückseingrünung ist unzulässig.

IV. TEXTLICHE HINWEISE

1. Allgemeine Hinweise

Die Ausführungen der Planbegründung (Teil A.) in Kapitel (Kap.) 10.2 ("Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler"), in Kap. 10.3 ("Geologie/Baugrund"), in Kap. 10.4 ("Altlasten"), in Kap. 10.5 ("Geothermie"), in Kap. 10.6 ("Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser") sowie in Kap. 10.7 ("Sonstige Schutzgüter und Belange") sind zu beachten, ebenso die Ausführungen in Kap. 11.5.3 ("Niederschlagswasserbeseitigung"), in Kap. 11.10 ("Sonstige Planzeichen und Festsetzungen"), in Kap. 11.11 ("Immissionsschutz"), in Kap. 12.5 ("Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern) in Kap. 12.10 ("Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen"), in Kap. 12.11 ("Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie"), in Kap. 12.12 ("Klimaschutz"), in Kap. 13 ("Artenschutzrechtliche Belange") sowie in Kap. 14 ("Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen").

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Einhaltung der im Abschnitt III. Ziffern 1.2.2, 1.2.3 und 2.5.2 gemachten Vorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß und durch darauf basierende Geländeschnitte mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten baulichen Anlagen (mit Angabe OK RFB EG und OK First/Attika künftiger Hauptgebäude) nachzuweisen.

3. Verkehrsflächen

Die zur Herstellung der öffentl. Verkehrsfläche bes. Zwb. ("Planstraße A") ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen o. ä. sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückenstützen grenzständiger Randeinfassungen der öffentl. Verkehrsfläche bes. Zwb. entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den jeweiligen Eigentümer zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge der öffentl. Verkehrsfläche bes. Zwb. ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Ihre Nutzung steht dem privaten Grundstückseigentümer nach eigenen Vorstellungen frei.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind weder lagemäßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich ausschließlich gem. den textlichen Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffern 1.7.2 und 1.7.3.

5. Immissionsschutz

5.1 Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Planbegründung (Teil A. Kap. 11.11) wird verwiesen. Die dort gemachten Angaben sind zu beachten.

5.2 Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der Höhnen & Partner Ingenieuraktiengesellschaft vom 31.05.23019 ist zentraler Bestandteil des BBPs/GOPs. Die darin gemachten Angaben sind im Rahmen der Bauvorlage zu beachten.

5.3 Ergänzend zu der Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.10 wird empfohlen, öffenbare Fenster schützenswerter Räumen auf der schallabgewandten Südseite zu positionieren, um so die Eigenabschirmung des Gebäudes zu nutzen.

5.4 Hinweise zu den textlichen Festsetzungen in Abschnitt III. Ziffer 1.10:

a) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
b) Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der Emissionskontingente gemäß Abschnitt III. Ziffer 1.10 der textlichen Festsetzungen vorzulegen.
c) Der Stadtrat der Stadt Scheßlitz hat in seiner Sitzung am 18.02.2020 beschlossen, dass gem. § 58 Abs. 2 Nr. 5 BayBO die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens im vorliegenden Fall ausgeschlossen ist. Insofern gilt für künftige Bauherren das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Hier sind die geforderten schalltechnischen Nachweisführungen vorzulegen und es ist darzustellen, dass und wie die dem Schallschutz der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen dienenden Vorgaben des BBPs/GOPs eingehalten sind.

6. Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen/Abgrabungen größeren Umfangs innerhalb der Anbauverbotszone der BAB A 70 sind gem. § 9 Abs. 1 Satz 2 Bundesfernstraßengesetz unzulässig und in allen anderen Fällen mit dem Straßenbaulastträger (Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Bayreuth) abzustimmen.

7. Stellplätze

Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone der BAB A 70 sind auf Kosten des Grundstückseigentümers unverzüglich und auf seine Kosten zurückzubauen, wenn dies gemäß den Vorgaben des Straßenbaulastträgers aus verkehrlichen Gründen erforderlich ist.

8. Artenschutzrechtlicher Belange

Die in der Planbegründung (Teil A.) Kap. 13.3 ("Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion") erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und im Rahmen der Baugenehmigung mittels gleichlautender Auflagen mit Hilfe städtebaulicher Verträge zu sanktionieren.

9. Sonstige Satzungen

Auf die städtische Entwässerungs- und auf die städtische Stellplatzsatzung wird hingewiesen. Die darin jeweils gemachten Vorgaben sind zu beachten. Im Rahmen der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen.

10. Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN-Normen

Die in der Planurkunde, in der Planbegründung, im Umweltbericht sowie in der schalltechnischen Untersuchung ggf. in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Rathaus der Stadt Scheßlitz (Bauamt, 1. Stock, Zimmer 15, Hauptstraße 34, 96110 Scheßlitz) von jedermann nach Voranmeldung während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsichtnahme frei zur Verfügung.

V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Vorhandene (vorh.) Hauptgebäude/Nebengebäude

700 — Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

5,5m — Bemaßung

331 — Höhenschichtlinien Urgelände

Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus den Festsetzungen)

Bestandsvermessung (Höhnen & Partner)

Abbruch Bestandsgebäude

Geplante Abgrabungen (Böschungen, unverbindlicher Vorschlag)

Bestandsgehölze (gem. Bestandsvermessung Höhnen & Partner)

Hauptgebäude-/Firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

E — Bodendenkmal D-4-6032-0253 (Untertägige Teile der Scheßlitzer Vorstadt "Anger" des Mittelalters und der Neuzeit)

Hochwassergefahrenfläche HQ_{100}

6032-0011-005 — Biotope gem. Biotopkartierung Bayern/Flachland mit ID-Nummer

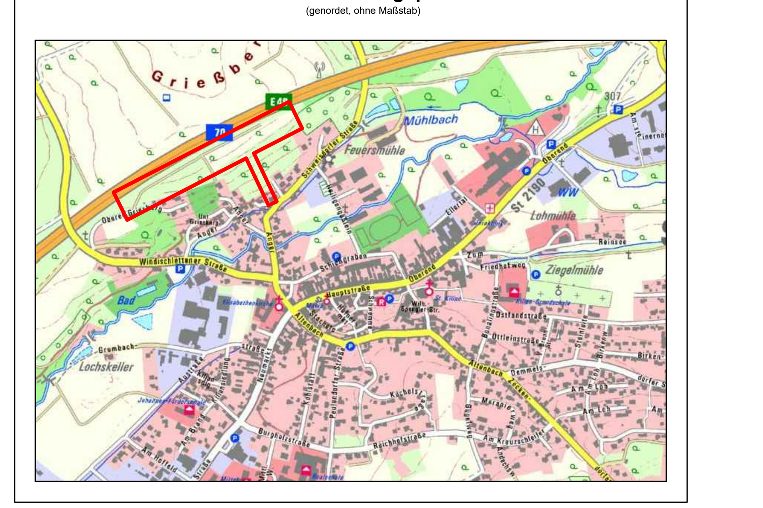
Baubeschränkungszone / Anbauverbotszone — Anbauverbots- (40,0 m, Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG), Baubeschränkungszone (100,0 m , Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG) der A 70

Bestehende unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen (Bayernwerk 20-kv-Mittelspannungskabel) mit Schutzstreifen

VII. KENNZEICHNUNGEN

Wassersensible Bereiche

Übersichtslageplan



Stadt Scheßlitz

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Oberer Griesberg"

Entwurfsverfasser: Höhnen & Partner Ingenieuraktiengesellschaft, Beratende Ingenieure, Hainstraße 18a · 96047 Bamberg · Tel (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33

(Stempel: Bayerische Architektenkammer, Landschafts-, BYAK 179 374, Körperschaft des öffentlichen Rechts)

Vorentwuf:	06.08.2019
Entwurf:	22.10.2019
Entwurf:	18.02.2020
Satzung:	19.05.2020

1. Der Stadrat der Stadt Scheßlitz hat in seiner Sitzung vom 06.08.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Oberer Griesberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.08.2019 hat in der Zeit vom 26.08.2019 bis 23.09.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.08.2019 hat in der Zeit vom 26.08.2019 bis 23.09.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2019 bis 20.12.2019 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.10.2019 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2019 bis 20.12.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 31.03.2020 bis 30.04.2020 erneut beteiligt.

7. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.02.2020 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 31.03.2020 bis 30.04.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.05.2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.05.2020 als Satzung beschlossen.

Stadt Scheßlitz, den 20. MAI 2020

(Siegel)

1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt:

Stadt Scheßlitz, den 27. MAI 2020

(Siegel)

1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 19.06.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Scheßlitz zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Scheßlitz, den 19. JUNI 2020

(Siegel)

1. Bürgermeister