

STADT SCHLÜSSELFELD LANDKREIS BAMBERG

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET SCHLÜSSELFELD

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Trotz dem Bebauungsplan und Grünordnungsplan "3. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Schlüsselfeld" Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg, Grundlage der 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist der Auftragsbeschluss des Stadtrates Schlüsselfeld vom 12.12.2019.

Naturnah

Die Stadt Schlüsselfeld entsteht auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-6), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 409) geändert worden ist
- d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2105-1-6), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist
- e) einer weiteren Auslegung des Art. 29 Abs. 1 Nr. 2 des Grundgesetzes vom 23. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), die zuletzt durch Art. 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 geändert worden ist
- f) der Bayerischen Naturschutzverordnung (BayNatSchV) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82; BayRS 701-1-U), das zuletzt durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686) geändert worden ist
- g) der Planrevisionsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist

Folgendes Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 23.04.2020 als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauVO und DIN 19005

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 15 BauVO)
- 1.1 Gewerbegebiete (§ 9 BauVO)
Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit und Gliederung baulicher und sonstiger Anlagen nach § 15 BauVO bzw. § 1 Abs. 4 BauVO, V. m. § 1 Abs. 3 BauVO:
Wegen der Schutzbedürftigkeit der bereits baulich genutzten Flächen bzw. von den nachfolgenden Nutzungen ausgehenden Störungen und Beeinträchtigungen zu vermeiden sind im Gewerbegebiet die nachfolgenden Nutzungen ausgeschlossen:
- Selbstständige Lagerplätze zur Ablagerung von Müll, Schlacke und tierischen Abfällen
- Anlagen für Aufzüge- und Beseitigungspersonen sowie für Betriebsabfall- und Abwasserentsorgung
- Anlagen für die Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen
- Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen
Die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauVO (1. Wohnungen für Aufsichts- und Beseitigungspersonen sowie für Betriebsabfall- und Abwasserentsorgung, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 3. Vergnügungstätten) sind nicht zulässig, da sie nicht dem primären Nutzungszweck eines Gewerbegebietes, der hier städtebaulich gesichert werden soll, entsprechen bzw. die Struktur und städtebauliche Ordnung der Gemeinde im landlichen Raum beeinträchtigen. Städtische Negativwirkungen (Qualitätsminderung) werden durch die Nicht-Zulässigkeit vermieden.
- 1.2 Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung (§ 9 BauVO)
Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit und Gliederung baulicher und sonstiger Anlagen nach § 15 BauVO bzw. § 1 Abs. 4 BauVO, V. m. § 1 Abs. 3 BauVO:
Wegen der Schutzbedürftigkeit der bereits baulich genutzten Flächen bzw. von den nachfolgenden Nutzungen ausgehenden Störungen und Beeinträchtigungen zu vermeiden sind im Gewerbegebiet die nachfolgenden Nutzungen ausgeschlossen:
- Selbstständige Lagerplätze zur Ablagerung von Müll, Schlacke und tierischen Abfällen
- Anlagen für Aufzüge- und Beseitigungspersonen sowie für Betriebsabfall- und Abwasserentsorgung
- Anlagen für die Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen
Die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauVO (1. Wohnungen für Aufsichts- und Beseitigungspersonen sowie für Betriebsabfall- und Abwasserentsorgung, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 3. Vergnügungstätten) sind nicht zulässig, da sie nicht dem primären Nutzungszweck eines Gewerbegebietes, der hier städtebaulich gesichert werden soll, entsprechen bzw. die Struktur und städtebauliche Ordnung der Gemeinde im landlichen Raum beeinträchtigen. Städtische Negativwirkungen (Qualitätsminderung) werden durch die Nicht-Zulässigkeit vermieden.

- 1.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauVO sind auch außerhalb der vorgegebenen Begrenzungsfläche zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 15 BauVO)
2.1 Anzahl der Vollgeschosse
2.1.1 Maximal 8 Vollgeschosse zulässig; Z = II.
2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauVO)
2.3 Geschosshöhe GRZ (§§ 16, 17 und 20 BauVO)
2.4 Höhenfestsetzung
Die in diesem Gebiete zulässigen Nutzungen sind in Teilen des südlichen Bereiches wie folgt festgelegt:
- Teilbereich Süd: 20,00 m
Für den übrigen Gebietsbereich der Bebauungsplan-Änderung (II) gilt: Die maximale Firsthöhe für alle Gebäude beträgt 15,00 m.
Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur maximalen Gebäudehöhe.
Bei Gebäuden mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bis 3° ist die maximale Gebäudehöhe die Traufhöhe.
Bei Gebäuden mit anderen Dächern (mehr als 3° Dachneigung) ist die maximale Gebäudehöhe die Firsthöhe.
Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauwerke (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Silos, Masten, Aufzüge, Antennen, Lichtmasten, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.
- 3. Bauweise, Bauformen, Baugestaltung, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO)
3.1.1 Da es sich um ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudehöhe auch 10 m überschreiten.
- 3.2 Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans stellen hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO, die durch die Baugestaltung ausgewählte überbaute Grundstücksflächen darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1 Straßenverkehrsflächen
Die Straßenanfertigung dient nur als Hinweis und kann in der Bauausführung noch geändert werden.
6.2 Wege mit Radius
6.3 Eigenständiger Fußweg
6.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Landwirtschaftlicher Weg
6.5 Straßenbegrenzungslinie
6.6 Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
6.7 Abwasserleitung bestehend
6.8 Abwasserleitung geplant
6.9 20-kV-Erdkabel (unterirdisch) mit Schutzstreifen
6.10 Gestaltung (unterirdisch) mit Schutzstreifen
6.11 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt und auf den Privatflächen verlegt. Versorgungsleitungen und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichen Grund zu verlegen.
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9.1 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten (Heckenpflanzungen auf mind. 30% der Fläche, darauf gibt es keinen Hinweis, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Holz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Baumartenliste und elektrische Versorgungsleitungen, Entwürfsunterlagen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die Dr.-Oetiker-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.
9.2 Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind beweglich mit Heckenpflanzungen (mind. 60% der Fläche) naturnah zu gestalten und, wo es dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen. Bei Heckenpflanzungen sind mind. 50% standortstimmige Gehölze (siehe Artenliste in der Begründung) zu pflanzen.
9.3 Grünflächen innerhalb der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen
An den Grenzen zur freien Landschaft sind z. B. zweifache Heckenpflanzungen (alle 10 m ein hochstämmiger Laubbäum) zu pflanzen und zu erhalten. Zu verwenden sind ausschließlich standortstimmige Arten (siehe Artenliste in der Begründung). Die nicht beplanten Flächen sind naturnah Hecken aus extensiv zu pflegen (Mähd im Herbst alle 2 Jahre).

ZUORDNUNG EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN



GE

GE n

Z. B. 0,8

1,6

z.B. 855/6

R15

1

1

1

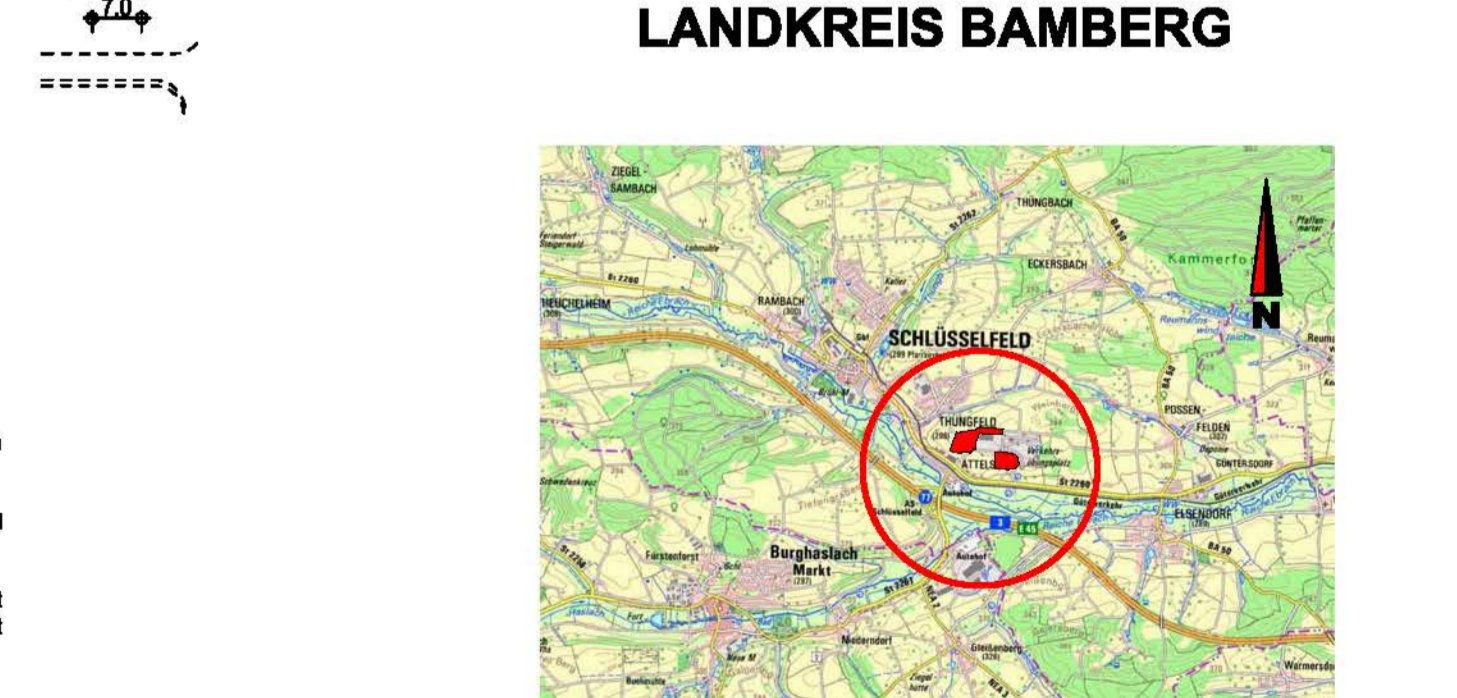
1

- 16. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- 17. Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäle unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSG: Wer Bodendenkmäle auffindet 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 berechtigt die Untere Denkmalschutzbehörde, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses fest, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSG: 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 freigeht oder die Fortführung der Arbeiten gestattet.
- 18. Altlasten
In Altlastenkarten nach Art. 3 BayBO sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverfälschungen eingetragen. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf städtische Bodenverunreinigungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenverschmutzung beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu melden.
- 19. Immissionen durch die Landwirtschaft
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

- 15. Sonstige Planzeichen
- 15.1 Mfz-Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur bestehenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- 15.1.1 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zur Sicherung von getarnten Abwasserleitungen (in Verbindung mit FNA 1 & 2)
- 15.1.2 Leitungsrecht zur Sicherung von KV-Erdkabeln sowie von Gasleitungen (in Verbindung mit PKA A.8.3 und A.8.4)
- 15.2 Umpferung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Sicherheitsbereiche im Bereich von Straßenkreuzungen innerhalb des Plangebietes
Diese Sicherheitsbereiche sind von jeder städtebaulichen Nutzung ausgenommen. Die Befestigung und Einrichtung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauVO)
- 15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (2 Teilbereiche) (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- 15.5 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauwerk, die grüppig von der Festsetzung zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauwerke) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

- 6. Öffentliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungs festsetzungen
- 1. Gebäude
- 1.1 Dachform
Alle Dachformen zulässig unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Gebäudehöhen.
- 1.2 Dachneigung
Dachneigungen bis 15° zulässig unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Gebäudehöhen. Dachneigungen bis 40° zulässig unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Gebäudehöhen.
- 1.3 Dachneigung und Dachaufbau
Die Dachneigung ist in geneigten Flächen auszuführen. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Verkehrsflächen auf der Straßenseite (s. 250) nicht durch die Sonnenkollektoren gebildet werden können.
- 1.4 Fassadengestaltung
Außenputz, Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen, Metallverkleidungen sowie Stahlbleche und großflächige Verglasungen sind zulässig. An- und Nebenanbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Eine Fassadenbegrenzung ist anzustreben.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen
Die Firstlinie ist frei wählbar.
- 2. Garagen, Carports und Stellplätze
Dachform bei Garagen und Carports wie Hauptgebäude, Dachneigung 0° - 15°. Dachneigung bis 40° zulässig unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Gebäudehöhen. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einleitung versehen werden. Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.
- 3. Einfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedigungen wird auf max. 2,00 m begrenzt. Sichtschirmen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufliegen.

- C. Hinweise
- 1. Bestehende Grundstücksgrößen
- 2. Flurstücksnummern
- 3. Bestehende bauliche Anlagen
- 4. Maßstaben
- 5. Geplante private Zufahrt
- 6. Einleitung der Nutzungsschablone / Nutzungstempel
Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) | Geschosshöhe (GRZ) bzw. Gebäudehöhe max. m m
Bauweise
- 7. Es wird angelegt: Dächer und Fassaden zu begrünen.
- 8. Höhenlage der Gebäude
Die Höhe der jeweiligen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) ist von Fall zu Fall im Einvernehmen mit der Stadt Schlüsselfeld und dem Landratsamt Bamberg festzulegen.
- 9. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der vederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern.
- 10. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet werden.
- 11. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergründung muss gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerentwässerung zu beachten (weitere detaillierte Auflagen).
- 12. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Für die artgerechte Dachwasserabfuhr sollen auf den Grundstücksflächen Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
Wasser von Flächen, auf denen mit versickerungsfähigen Stoffen umgegangen wird oder auf denen Auslässe von wasseraggressiven Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsfähig.
- 13. Grenzabstände bei Beflagungen
Bei Neuanlagen von Gebäuden sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gebäude bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gebäude über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebsicherheit und Reparaturmöglichkeit von Beflagungen freizuhalten. Bäume und kulturwertvolle Sträucher dürfen aus Gründen des Baurechts bis zu einem Abstand von 2,0 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Holz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Baumartenliste und elektrische Versorgungsleitungen, Entwürfsunterlagen, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die Dr.-Oetiker-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.
- 14. Nachhaltige Übernahme
Nachrichtliche Übernahme
Kartierte Biotop mit Biotopnummer (außerhalb des Geltungsbereiches des Bauleitplanes)



BAMBERG, 12.12.2019
GEÄ.: 23.04.2020
SATZUNGSBESCHLUSS: 17.09.2020

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
INHALT: STADTPLANER LEONHARD VALIER
Helmstraße 12, 96047 Bamberg, Tel: 0951/659383 Fax: 0951/659393
E-Mail: lvalier@stadtebau-beuelfplanung.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten • Stadtplanner PartGmbH
96044 Nürnberg Oederberger Str. 65
www.team4-planung.de info@team4-planung.de