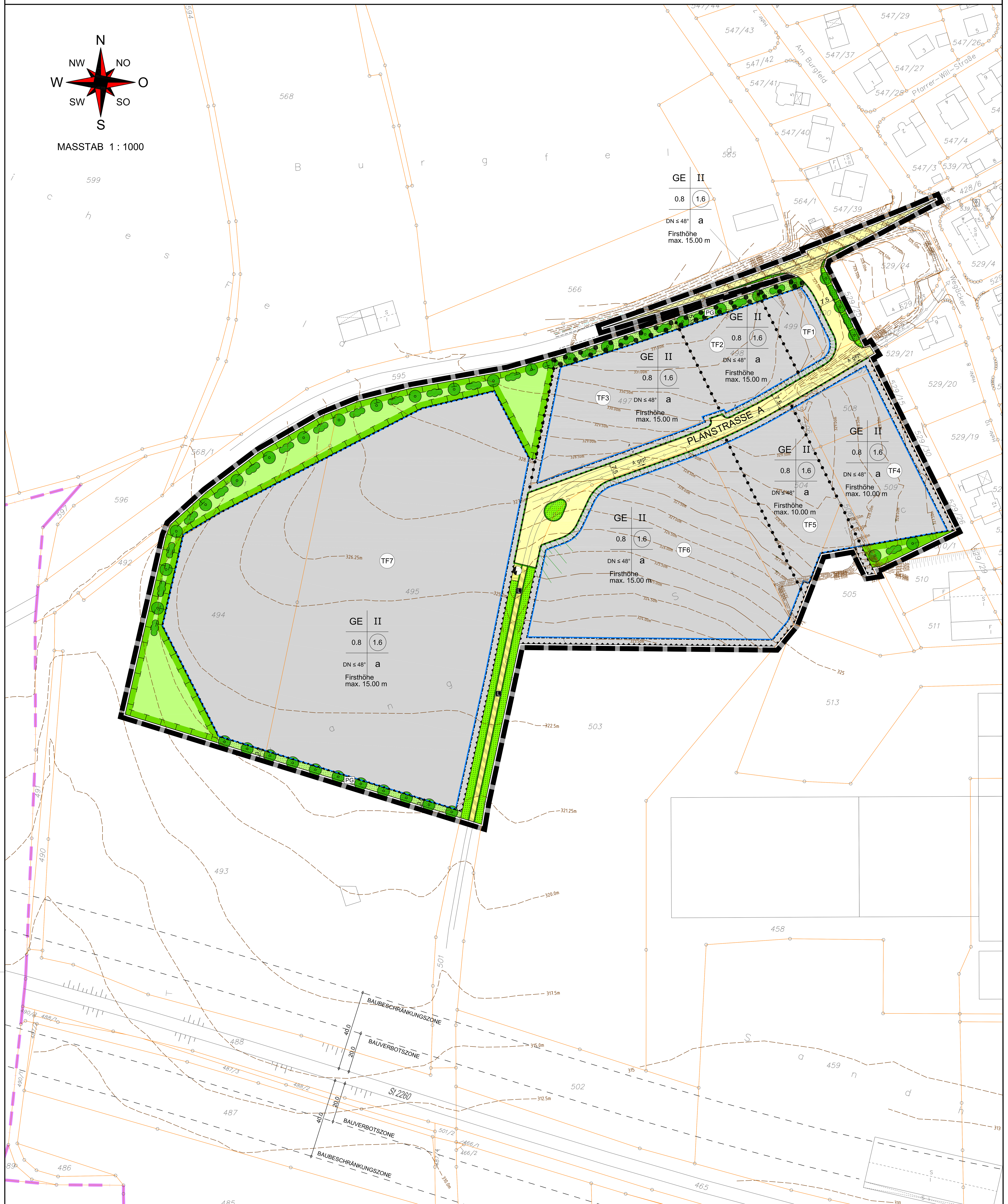
STADT SCHLÜSSELFELD

LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET ASCHBACH WEST II

UND 5. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG BURGFELD, ASCHBACH



ZUORDNUNG EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Lageplan o.M.

Legende

- Ausgleichsfläche, insg. 23.102 m²
- Extensivgrünland
- Grabenaufweitung mit abgeflachtem Ufer und mäandrierender Grabensohle

Details zur Herstellungsmaßnahmen und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen

Quelle: Luftbild u. Flurkarte - Bayer. Vermessungsverwaltung

N

Stadt Schlüsselfeld
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Aschbach West II"

Ausgleichsmaßnahmen Fl.Nrn. 121, 123, 128 u. 129

maßstab:	1 : 2.000	bearbeitet:	ws
datum:	19.10.2023	ergänzt:	

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Aschbach West II" und zur 5. Bebauungsplan-Änderung "Burgfeld, Aschbach", Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg. Grundlage Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Schlüsselfeld vom 20.04.2023.

Präambel

Die Stadt Schlüsselfeld erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
e) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8.Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist
g) der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom 19.10.2023 als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) — GE
Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig, da sie nicht dem primären Nutzungszweck eines Gewerbegebietes, der hier städtebaulich gesichert werden soll, entsprechen bzw. die Struktur und städtebauliche Ordnung in der umgebenden Bebauung beeinträchtigen.
Für die Gewerbegebiete werden im Rahmen einer durchgeführten Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 flächenbezogene Schallleistungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt (vgl. Pkt. A 15.1.1).

1.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Maximal II Vollgeschosse zulässig: II. — II

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) Gemäß Planeinschrieb — 0.8

2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) Gemäß Planeinschrieb — 1.6

2.4 Höhenfestsetzung — Gebäudehöhe max. 10.00 m max. 15.00 m
Die maximale Firsthöhe beträgt für die Gebäude je nach Planeinschrieb 10,0 m bzw. 15,0 m.
Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur maximalen Gebäudehöhe.
Bei Gebäuden mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bis 3° ist die maximale Gebäudehöhe die Traufoberkante.
Bei Gebäuden mit anderen Dachformen (mehr als 3° Dachneigung) ist die maximale Gebäudehöhe die Firstlinie.
Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Siloaufsätze, Aufzugtürme, Antennen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) — a

3.1.1 Da es sich um ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche 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 — PL.STR. A

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg — L

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Geplante Trafostation

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Abwasserleitung geplant — A gepl.

8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt. Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün sind naturnah durch Gräseransaat sowie Hecken- und Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste unter Nr. 13.4) zu gestalten und extensiv zu pflegen.
Ergänzend werden vereinzelt Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken festgesetzt (siehe Nr. 13.3).
Die Begrünung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. der nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

9.2 Private Grünflächen — PG
Die privaten Grünflächen sind naturnah durch Gräseransaat sowie Hecken- und Baumpflanzungen (Artauswahl siehe Artenliste unter Nr. 13.4) zu gestalten, dauerhaft gärtnerisch zu erhalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen. Ergänzend werden vereinzelt Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken festgesetzt (siehe Nr. 13.3). Die Begrünung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. der nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

9.3 Begrünungsbindung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
Die nicht überbauten oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Rasen sowie Staudenpflanzungen zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen zusätzlich zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Mind. 50 % der Stauden-/Strauch-/Baumpflanzung hat mit standortheimischen Arten zu erfolgen (Artauswahl siehe Artenliste unter Nr. 13.4). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Schotter- bzw. Steingärten sind unzulässig.
Die Begrünung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. der nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

9.4 Minimierung der Versiegelung
Nicht überdachte Pkw-Stellplätze, Fußwege und Aufenthaltsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen etc.) herzustellen. Verkehrswege sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, ebenfalls wassergebunden herzustellen.

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Flächen
Innerhalb der planzeichnerisch Dargestellten Fläche sind die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen entsprechend der Festsetzung Nr. 13.3 zu ersetzen. Ergänzenden werden Pflanzgebote für Baum-/Strauchhecken festgesetzt (siehe Nr. 13.3).

13.2 Pflanzgebot für Baum-/Strauchhecken
Im Bereich des planzeichnerisch dargestellten Pflanzgebotes sind mind. 3-reihige freiwachsende Baum-/Strauchhecken mit ausschließlich standortheimischen Gehölzen ((Mindestqualität Str. 2xv 80/100, Artauswahl siehe Artenliste) zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Innerhalb des zentralen Heckenstreifens sind dabei im Abstand von 15 - 20 m einzelne standortheimische Großbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste) zu pflanzen und als Überhälter zu Erhalten/Entwickeln. Ausfälle der Pflanzungen sind durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualität zu ersetzen.

13.3 Artauswahl

Artenliste standortheimischer Gehölze

Großbäume	Sträucher
Spitzahorn (Acer platanoides)	Hartriegel (Cornus sanguinea)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Hasel (Corylus avellana)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Weißdorn (Crataegus laevigata)
Stieleiche (Quercus robur)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Winterlinde (Tilia cordata)	Liguster (Ligustrum vulgare)
	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Mittelgroße und kleine Bäume	Faulbaum (Rhamnus frangula)
Feldahorn (Acer campestre)	Berg-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Birke (Betula pendula)	Hundsrose (Rosa canina)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Salweide (Salix caprea)
Salweide (Salix caprea)	Holunder (Sambucus nigra)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	
Obstgehölze in Sorten	

Artenliste Verkehrsbegleitgehölze/Straßenbäume
Feld-Ahorn `Elsrijk` Acer campestre `Elsrijk`
Feld-Ahorn `Huibers Elegant` Acer campestre `Huibers Elegant`
Spitzahorn `Allershausen` Acer platanoides `Allershausen`
Spitzahorn `Cleveland` Acer platanoides `Cleveland`
Spitzahorn `Columnare` Acer platanoides `Columnare`
Pyramiden-Hainbuche Carpinus betulus `fastigiata`
Mehlbeere `magnifica` Sorbus aria `magnifica`

Artenliste Fassadenbegrünung
Wilder Wein (in Sorten) Parthenocissus quinquefolia
Kletterhortensie (in Sorten) Hydrangea petiolaris
Kletterrosen (in Sorten) Rosa
Gewöhnlicher Hopfen Humulus lupulus
Waldrebe (in Sorten) Clematis
Efeu Hedera helix
Geißblatt (in Sorten) Lonicera

Ergänzungen der Artenlisten sind zulässig.

13.5 Artenschutzmaßnahmen
Die Baufeldberäumung und Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (also von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.
Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil) zu verwenden. Unnötige Lichtemissionen sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden.

13.6 Festsetzung von internen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Bebauungsplan werden als interne Ausgleichsflächen Teilbereiche der Fl.Nrn. 494, 494/1 und 495, Gmkg. Aschbach mit insg. ca. 5.190 m² zugeordnet. Entwicklungsziel ist Extensivgrünland im Anschluss an naturnahe Baum-/Strauchhecken (Details siehe Bebauungsplanbegründung).
Als Kompensation des überplanten Teilbereiches der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Burgfeld" (insg. 295 m²) wird ein flächengleicher Ausgleich auf den Fl.Nrn. 506/1 und 509 festgesetzt. Entwicklungsziel ist eine Baum-/Strauchhecke inkl. Heckensaum.

13.7 Festsetzung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Dem Bebauungsplan werden als externe Ausgleichsflächen Teilbereiche der Fl.Nrn. 121, 123, 128 und 129, jeweils Gmkg. Ziegelsambach, mit insg. ca. 23.102 m² zugeordnet. Entwicklungsziele sind Extensivgrünland sowie ein naturnahe Grabenlauf mit abgeflachtem Ufer (Details siehe Planteil und Bebauungsplanbegründung).

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

15.1.1 Gewerbelärm
Für das "Gewerbegebiet Aschbach West II" wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 für insgesamt 7 Teilflächen durchgeführt (unter Berücksichtigung der Vorbelastung mittels um 6 dB(A) reduzierter Immissionskontingente). Die festgesetzten Teilflächen TF1, TF2, TF3, TF4, TF5, TF6 und TF7 sind dem Planeinschnitt zu entnehmen. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK,i}$ tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
TF 1	**53**	**35**
TF 2	**54**	**36**
TF 3	**55**	**37**
TF 4	**50**	**30**
TF 5	**55**	**40**
TF 6	**57**	**43**
TF 7 -	**60**	**47**

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Bei einer Bebauung / Nutzung des Gewerbegebietes ist im Rahmen der Genehmigung ein expliziter schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Dieser Nachweis bezieht sich gemäß TA Lärm auch auf mögliche Einzelereignisse (Spitzenpegelbetrachtung).

15.2 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Sichtdreiecke im Bereich von Straßenkreuzungen innerhalb des Plangebietes
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.5 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gebäude

1.1 Dachform
Alle Dachformen zulässig unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Gebäudehöhen.

1.2 Dachneigung
Dachneigungen bis 48° zulässig unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Gebäudehöhen. — DN ≤ 48°

1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung ist in gedämpften Farbtönen auszuführen.
Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig.
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zugelassen und werden ausdrücklich empfohlen. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße (St 2260) nicht durch die Sonnenkollektoren geblendet werden können.
Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sollte eine Dachbegrünung vorgenommen werden. Eine kombinierte Nutzung mit Anlagen für solare Strahlungsenergie sowie die Bestückung mit Biodiversitäts-Modulen ist zulässig.

1.4 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit ruhig wirkenden gedämpften Farbtönen zu versehen. Außenputz, Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen, Metallverkleidungen sowie Stahlhallen und großflächige Verglasungen sind zulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Aus wasserwirtschaftlicher und klimatologischer Sicht wird angeregt, Fassaden zu begrünen.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen
Die Firstrichtung ist frei wählbar.

1.6 Höhenlage der Gebäude
Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) dürfen maximal 1,00 m über dem bestehenden natürlichen Gelände am Eingangsbereich der jeweiligen Gebäude liegen. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes und des künftig geplanten Geländes nachzuweisen.

2. Garagen, Carports und Stellplätze
Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedungen einschließlich Sockel wird auf max. 2,00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken.

4. Geländeanpassung
Die Höhendifferenzen zu den benachbarten Grundstücken müssen durch bepflanzbare Böschungen auf dem eigenen Grundstück überwunden werden.
Abböschungen und Stützmauern zur Geländeabsicherung sind ebenfalls auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen. Die Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig (nicht auf der Grundstücksgrenze). Gleichzeitig sind Stützmauern am Südrand des Plangebietes (zur St 2260 hin) und am Westrand des Plangebietes (zur freien Landschaft hin) möglichst zu vermeiden. Es wird angeregt, Stützmauern zu begrünen.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern — z.B. 495
3. Vorgeschlagene Grundstückszugehörigkeit
4. Bestehende bauliche Anlagen
5. Bestehende Böschungen
6. Geplante Böschungen
7. Maßzahlen — 7.5
8. Höhenlinien (bestehende Topographie) — 330.00
9. Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungsstempel

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachneigung	Bauweise

maximale Firsthöhe

10. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung des Bodenmaterials sind Erd- und Tiefbauarbeiten in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen auszuführen.
Für den Fall, dass Bodenaushub nicht vermieden oder innerhalb der Baufläche wiederverwendet werden kann, sind abhängig vom gewählten Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten. Um Kostensteigerungen zu vermeiden, sollte die Entsorgung von überschüssigem Erdaushub mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen geplant werden.

11. 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.

12. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).

13. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf Verkehrsflächen (inkl. Staatsstraße) oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
Zudem ist eine Entwässerung über einen öffentlichen Regenwasserkanal nicht zulässig. Die Verantwortung über die Regenwasserableitung obliegt dem Bauherren (Versicherungspflicht).
Für die anfallende Dachentwässerung müssen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
Es wird die Einrichtung von Zisternen oder eines Regenwasser-Managements vorgeschrieben.
Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgeeignet.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA- Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

14. Flächen für den überörtlichen Verkehr — BAUBESCHRÄNKUNGSZONE / BAUVERBOTSZONE / St 2260 / 20.0 / 40.0
Staatsstraße 2260 gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG. mit 20,0 m breiter Bauverbotszone und 40,0 m breiter Baubeschränkungszone (außerhalb des Plangebietes)
Die Bauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
In der Bauverbotszone dürfen keine befestigten und baulich angelegten Flächen, wie z. B. Stellplätze, Lagerflächen sowie Einfriedungen angelegt werden.
Im Anbauverbotsstreifen dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden. Ausnahme hiervon sind Böschungen, die der Geländeauffüllung außerhalb des 20,0 m Anbauverbotsstreifen dienen. Die Geländeneigung der Auffüllung ist hierbei so auszubilden, dass dem Straßengrundstück der Staatsstraße 2260 kein Oberflächenwasser zugeleitet wird.
Wasser und Abwässer dürfen generell dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.
Der Abfluss des Niederschlagswassers von der Staatsstraße bzw. dem Straßengrundstück darf nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
Anpflanzungen entlang der Staatsstraße dürfen nur in enger Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt erfolgen, wobei grundsätzlich die erforderlichen Sicherheitsabstände nach der RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) einzuhalten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. mit Art. 29 BayStrWG).
Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.
Außerhalb der Anbauverbotszone ist Werbung nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:
- Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger etc.) sind unzulässig.
- Diese Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:
  - nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich,
  - in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet.
- Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
- Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- Eine Beurteilung von Werbeanlagen kann nur im Einzelfall im Rahmen eines gesonderten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

15. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

16. Denkmalpflege

16.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler 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 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 BayDSchG: 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.

17. Telekommunikationslinien
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

18. Altlasten
Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

190. 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.

20. Beleuchtungsanlagen
Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen, Beleuchtung der Außenanlagen bzw. Betriebsflächen) sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung auf benachbarte Grundstücke vermieden wird.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Aschbach West II" und die 5. Bebauungsplan-Änderung "Burgfeld, Aschbach" werden als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.
2. Die Stadt Schlüsselfeld hat in der Sitzung vom 20.04.2023 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Aschbach West II" und die 5. Bebauungsplan-Änderung "Burgfeld, Aschbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 20.04.2023 hat in der Zeit vom 15.05.2023 bis 28.06.2023 stattgefunden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 20.04.2023 hat mit Schreiben vom 05.05.2023 bis 28.06.2023 stattgefunden.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2023 bis 29.12.2023 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.10.2023 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2023 bis 29.12.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 17.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Stadt Schlüsselfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.01.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Aschbach West II" und die 5. Bebauungsplan-Änderung "Burgfeld, Aschbach" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.10.2023 als Satzung beschlossen.

Schlüsselfeld, den 08.02.24
Stadt Schlüsselfeld Krapp, 1.Bgm.
1. Bürgermeister

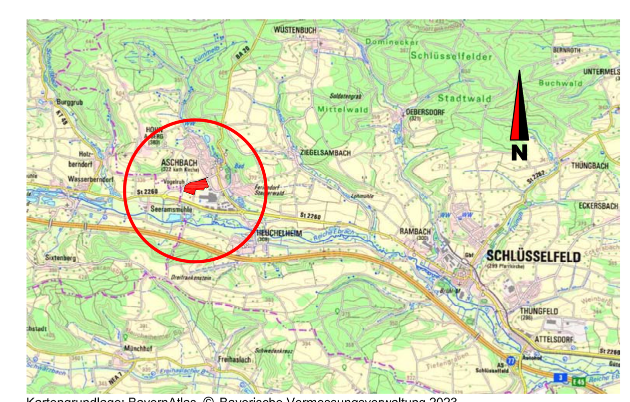
8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet Aschbach West II" und der 5. Bebauungsplan-Änderung "Burgfeld, Aschbach" wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Aschbach West II" und die 5. Bebauungsplan-Änderung "Burgfeld, Aschbach" mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Schlüsselfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Schlüsselfeld, den 23.02.24
Stadt Schlüsselfeld Krapp, 1.Bgm.
1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET ASCHBACH WEST II

STADT SCHLÜSSELFELD
LANDKREIS BAMBERG



Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

BAMBERG, 20.04.2023
GEÄ.: 19.10.2023
SATZUNGSBESCHLUSS: 25.01.2024

ENTWURFSVERFASSER

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de