

STADT
SCHLÜSSELFELD

LANDKREIS
BAMBERG

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET
ATTELSDORF



Textteil zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Attelsdorf", Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg. Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Schlüsselfeld vom 21.02.2013.

Präambel

Die Stadt Schlüsselfeld erlässt auf Grund

- a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- b) der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010
- d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009

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

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

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

1.2 **Gewerbegebiete** (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Punkt 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" nicht zulässig ist, da diese im Plangebiet bzw. dessen Umgebung unzumutbar sind und beschränkende Konflikte schaffen würden.
- 1.3 **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:** Maximal 1 Vollgeschoss zulässig; Z = 1.

2.2 **Grundflächenzahl GRZ** (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt

2.3 **Geschossflächenzahl GFZ** (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) Für das Gewerbegebiet wird eine Geschossflächenzahl von 0,2 festgesetzt

2.4 **Höhenfestsetzung** (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Für das Gewerbegebiet gilt: Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 5,00 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe für das Gewerbegebiet beträgt 8,00 m.
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) Sowohl Einzelgebäude als auch Doppelgebäude zulässig; 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 BayGO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.
5. **Flächen für den überörtlichen Verkehr** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

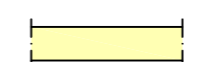
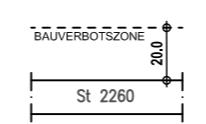
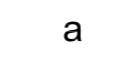
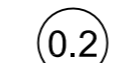
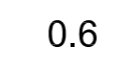
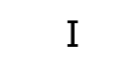
5.1 **Staatsstraße 2260 mit 20,0 m breiter Anbauverbotszone** gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG. Die Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten; die eingetragenen Stellplatzanlagen mit den notwendigen Fahrgassen sind innerhalb der Anbauverbotszone zulässig.
6. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 **Straßenverkehrsfläche** Die Straßenraumgestaltung inkl. Kreuzungsbereich bleibt unverändert. Auf eine Darstellung von Umgrenzungen von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecken) wird verzichtet.

6.2 **Straßenbegrenzungslinie**

6.3 **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)
9. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 **Private Grünflächen**



PG

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

1. **Gebäude**

1.1 **Dachform** Zulässig sind: Satteldach, Flachdach, Pultdach.

1.2 **Dachneigung** Die Dachneigung ist bis maximal 25° zulässig.

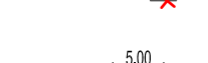
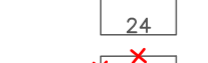
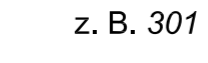
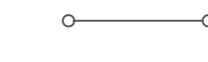
1.3 **Dacheindeckung und Dachaufbauten** Bei geeigneten Dächern muss die Eindeckung in naturroter (ziegelroter) Farbgebung erfolgen. Ein Flachdach darf als Folendach ausgebildet werden. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen und sind mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abzustimmen. Auf Flachdächern und flach geeigneten Dächern ist eine extensive Begrünung zulässig.

1.4 **Fassadengestaltung** Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen (auch weißen) Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen, Natursteinfassadenplatten und Metallverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an die Hauptgebäude anzugleichen. Fassadenverkleidungen sind zulässig.
2. **Einfriedungen** Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 2,00 m begrenzt, es sei denn die Einfriedung wird zur Lärmabschirmung verwendet. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.

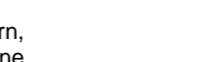
SD/PD/FD

C. Hinweise

1. **Bestehende Grundstücksgrenzen**
2. **Flurstücksnummern**
- 3.1 **Bestehende bauliche Anlagen mit Hausnummern**
- 3.2 **Bestehende bauliche Anlagen, die abzubauen sind**
4. **Maßzahlen**
5. **Bestehende Böschungen**
6. **Es wird angeregt, die Dächer und Fassaden zu begrünen.**
7. **Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden gemäß DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern.**
8. **Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.**
9. **Denkmalpflege** Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 Arbeit 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. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-39; Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.



z. B. 301



GE

I

0,6

0,2

a

St 2260

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten

PG

PG

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

1. **Gebäude**

1.1 **Dachform** Zulässig sind: Satteldach, Flachdach, Pultdach.

1.2 **Dachneigung** Die Dachneigung ist bis maximal 25° zulässig.

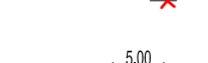
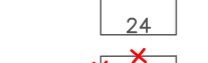
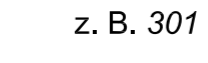
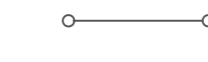
1.3 **Dacheindeckung und Dachaufbauten** Bei geeigneten Dächern muss die Eindeckung in naturroter (ziegelroter) Farbgebung erfolgen. Ein Flachdach darf als Folendach ausgebildet werden. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zugelassen und sind mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abzustimmen. Auf Flachdächern und flach geeigneten Dächern ist eine extensive Begrünung zulässig.

1.4 **Fassadengestaltung** Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen (auch weißen) Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen, Natursteinfassadenplatten und Metallverkleidungen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an die Hauptgebäude anzugleichen. Fassadenverkleidungen sind zulässig.
2. **Einfriedungen** Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 2,00 m begrenzt, es sei denn die Einfriedung wird zur Lärmabschirmung verwendet. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.

SD/PD/FD

C. Hinweise

1. **Bestehende Grundstücksgrenzen**
2. **Flurstücksnummern**
- 3.1 **Bestehende bauliche Anlagen mit Hausnummern**
- 3.2 **Bestehende bauliche Anlagen, die abzubauen sind**
4. **Maßzahlen**
5. **Bestehende Böschungen**
6. **Es wird angeregt, die Dächer und Fassaden zu begrünen.**
7. **Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden gemäß DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern.**
8. **Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.**
9. **Denkmalpflege** Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 Arbeit 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. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-39; Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.



z. B. 301



PG

PG

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Attelsdorf" wurde vom Stadtrat von Schlüsselfeld in der Sitzung am 21.02.2013 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am Ortsüblich bekannt gemacht.

Schlüsselfeld, den

1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplan-Änderung wurde am Ortsüblich bekannt gemacht.

Schlüsselfeld, den

1. Bürgermeister

3. Die Stadt Schlüsselfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schlüsselfeld, den

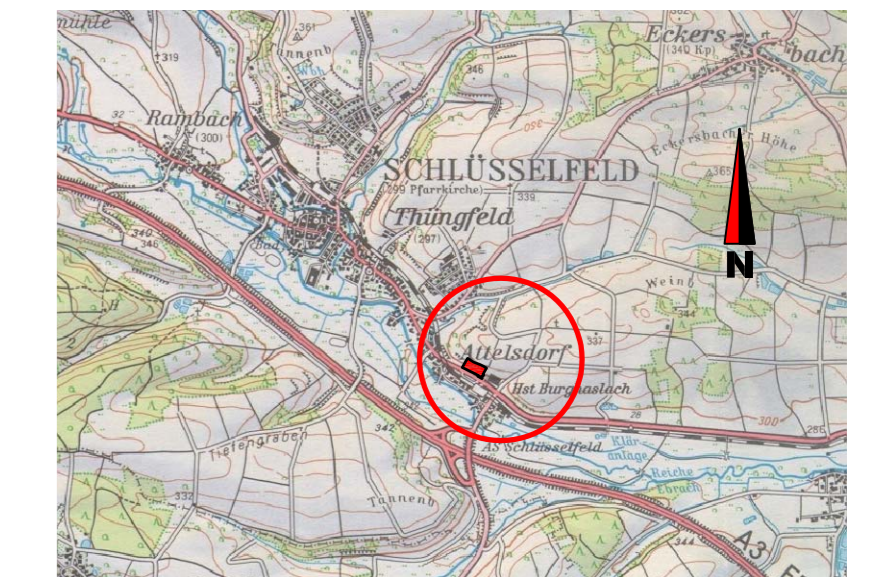
1. Bürgermeister

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 BauGB Ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Schlüsselfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Attelsdorf" ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Schlüsselfeld, den

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET ATTELSDORF
STADT SCHLÜSSELFELD
LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 21.02.2013

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de