STADT SCHLÜSSELFELD

LANDKREIS BAMBERG

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET SCHLÜSSELFELD

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan "1. Änderung Gewerbegebiet Schlüsselfeld", Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg.
Grundlage der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist der Außenfassungsbeschluss des Stadtrates Schlüsselfeld vom 21.10.2010

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)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) — GE

Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit und Gliederung baulicher und sonstiger Anlagen nach § 15 BauNVO bzw. § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO:
Wegen der Schutzwürdigkeit der bereits baurechtlich genehmigten Nutzungen bzw. um von den nachfolgenden Nutzungen ausgehende Störungen und Belästigungen zu vermeiden sind im Gewerbegebiet die nachfolgenden Nutzungen ausgeschlossen:
- Selbstständige Lagerplätze zur Ablagerung von Müll, Schmutz und ähnlichen Abfällen
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung durch chemische Umwandlung von Stoffen
- Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen.

Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 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 ländlichen Raum beeinträchtigen. Städtebauliche Negativwirkungen (Qualitätssicherung) werden durch die Nicht – Zulässigkeit vermieden.

1.2 Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung (§ 8 BauNVO) — GE_{eN}

Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit und Gliederung baulicher und sonstiger Anlagen nach § 15 BauNVO bzw. § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO:
Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig, um möglichen Konflikten mit dem Fahrsicherheitszentrum und eventuellen Immissionsschutzkonflikten die weiteren Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung wird explizit hingewiesen.
Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 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 ländlichen Raum beeinträchtigen. Städtebauliche Negativwirkungen (Qualitätssicherung) werden durch die Nicht – Zulässigkeit vermieden.
Wegen der Schutzwürdigkeit der bereits baurechtlich genehmigten Nutzungen bzw. um von den nachfolgenden Nutzungen ausgehende Störungen und Belästigungen zu vermeiden sind im Gewerbegebiet die nachfolgenden Nutzungen ausgeschlossen:
- Selbstständige Lagerplätze zur Ablagerung von Müll, Schmutz und ähnlichen Abfällen
- Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung durch chemische Umwandlung von Stoffen
- Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen.

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

2.1.1 Maximal 4 Vollgeschosse zulässig: Z = IV. — IV

2.1.2 Maximal 3 Vollgeschosse zulässig: Z = III. — III

2.1.3 Maximal 2 Vollgeschosse zulässig: Z = II. — II

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) — z. B. 0,8

2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO) — z. B. (2,4)

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Für den Bereich mit der Festsetzung IV gilt: Die maximale Firsthöhe für diesen Bereich beträgt 14,0 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Oberkante Firstlinie bzw. bei Flachdach bis zur Oberkante Gebäude.

Für den Bereich mit der Festsetzung III gilt: Die maximale Firsthöhe für diesen Bereich beträgt 12,0 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Oberkante Firstlinie bzw. bei Flachdach bis zur Oberkante Gebäude.

Für den Bereich mit der Festsetzung II gilt: Die maximale Firsthöhe für diesen Bereich beträgt 10,0 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Oberkante Firstlinie bzw. bei Flachdach bis zur Oberkante Gebäude.

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

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) — a

3.1.1 Sowohl Einzelgebäude als auch Doppelgebäude zulässig; da es sich um Gewerbegebiet mit entsprechenden Nutzungsarsprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Außerhalb des vom Feststeckungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO.
Die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf zu den bemaßbaren privaten Grundstücksflächen nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Planstraße mit Gehweg bzw. Bankett — PLANSTRASSE A
Die Straßenraumgestaltung dient nur als Hinweis und kann im Rahmen der Bauausführung noch geändert werden.

6.2 Eigentümlicher Fußweg — FW

6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg — LW

6.4 Maßzahlen — 4,5 3,5 5,5

6.5 Einmündungsradius — R 15

6.6 Straßenbegrenzungslinie

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

8.1 Abwasserleitung geplant — + gas/ KA

8.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. 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

9.2 Private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Wasserführende Gräben zur Regenwasserrückhaltung — RRB

10.2 Regenwasserrückhaltebecken — RRB

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

13.1 Festsetzung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Als Ausgleichsfläche wird Teilfläche von Flurstück Nummer 1692 und 1694 Gmkg. Elsendorf (20.967 qm) sowie eine Teilfläche von 2.512 qm der Fl.Nr. 1694 Gmkg. Elsendorf zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Entwicklung eines Biotopkomplexes aus Laubwald, Magerwiesen sowie feuchten Hochstaudenfluren und Röhrichtbeständen festgesetzt. Details siehe Begründung.

13.2 Pflanzgebote innerhalb der öffentlichen Grundstücksflächen.
An den Grenzen zur freien Landschaft sind mind. 2-reihige Heckenpflanzungen (abe 10 m ein Strauch/ 1,5 m Abstand) aus standortheimischen standortheimische Arten (siehe Artenliste Begründung). Die nicht bepflanzten Teilflächen sind als naturnahes Extensivgrünland mit einzelnen Baum- oder Gehölzgruppen zu entwickeln.

13.3 Die privaten Grundstücksflächen sind überwiegend naturnah zu gestalten: Bei Pflanzungen sind mind. 30% standortheimische Gehölze (siehe Artenliste in der Begründung) zu verwenden.

13.4 Die Gräben zur Oberflächenentwässerung sind, wo vom Platz her möglich, naturnah zu gestalten (differenziertes Quer- und Längsprofil, keine durchgehende Verschalung).

13.5 Bestehende und zu erhaltende Bäume, Hecken und Feldgehölze

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Stellplätze:
Garagen und Stellplätze müssen innerhalb der mit Baugrenzen umfassten Flächen errichtet werden.
Grenzgaragen müssen dem Art. 6 BayBO entsprechen.

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:
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)
Von den Festsetzungen der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der in Teil B festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen 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 Firsthöhe.

1.2 Dachneigung
Dachneigungen bis 48° zulässig unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Firsthöhe.

1.3 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Verspiegelte Fassaden sind unzulässig. Glasbausteine sind nur als Wandbau zulässig. Auffällige, unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Werbende Fassadenverkleidungen angebracht, so sind serienartige Holzschalungen in natürlicher Farbgebung zu verwenden. Holzhäuser sind zulässig.

2. Garagen

2.1 Flächen für Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind auf Privatgrund innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größenmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt für PKW 5 m, für LKW je nach Größe 8 m bis 12 m.

2.2 Dachform bei Garagen
Satteldach oder Flachdach. Die Gestaltung anemander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungsfläche). Ein Krüppelwalm für Garagen ist nicht zulässig.

2.3 Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

3. Einfriedungen
Die Grundstücksgrenzen vom Grundstück nicht durch einen Gehweg getrennt sind, sollen entlang des Grundstückes kein Maueraufsatz zulässig. Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind den natürlichen Geländeverläufen anzupassen. Die Sockelhöhe ist mit max. 0,20 m zulässig. Einfriedungen werden abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtbereichen.

4. Geländeanpassung
Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder weitere Auffüllung nicht derart verändert werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen — 329 — 18.82
3. Höhenlinien
4. Flurstücksnummern
5. Es wird angeregt, die Dächer und Fassaden zu begrünen.
6. Höhlage der Gebäude
Die Höhe der jeweiligen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) ist von Fall zu Fall im Einvernehmen mit der Stadt Schlüsselfeld und dem Landratsamt Bamberg festzulegen.
7. Auf den einzelnen Baugrundstücken wird die folgende Nutzungsorientierung empfohlen:
Die Grundstücksflächen, die nicht als Stellplätze mit Grünflächen anzulegen, in Anschluss sind eventuelle Verwaltungs- und Bürogebäude vorzusehen, welche die rückwärtig anzuordnenden Produktionsanlagen abschirmen.
8. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf dem Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
Es wird empfohlen, Regenwasserzisternen zur Sammlung anfallende Regenwasser zu sammeln (z. B. in Zisternen) und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten.
9. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
10. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Einatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
11. Nachrichtliche Übernahme
Biotop mit Biotopnummer (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) — 149,15
12. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Auffinden auffälliger vor- und frühgeschichtliche Funde (nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
Bodendenkmäler, Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet Schlüsselfeld wurde vom Stadtrat Schlüsselfeld in der Sitzung am 21.10.2010 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Schlüsselfeld, den .....

1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Stadtrat Schlüsselfeld am ..... durchgeführt.

Schlüsselfeld, den .....

1. Bürgermeister

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet Schlüsselfeld wurde mit der Begründung in der Fassung vom ..... aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Stadt Schlüsselfeld vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet Schlüsselfeld wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Schlüsselfeld, den .....

1. Bürgermeister

4. Die Stadt Schlüsselfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet Schlüsselfeld in der Fassung vom ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Schlüsselfeld, den .....

1. Bürgermeister

5. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet Schlüsselfeld wurde am ..... gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet Schlüsselfeld 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.
Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Gewerbegebiet Schlüsselfeld ist damit rechtswirksamdlich.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Schlüsselfeld, den .....

1. Bürgermeister

1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET
SCHLÜSSELFELD

STADT SCHLÜSSELFELD
LANDKREIS BAMBERG

BAMBERG, 15.10.2010
GEÄ.: 14.04.2011

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59693
e-mail: wittmann-valier-partner@buero-fuer-staedtebau-bauleitplanung.de

TEAM 4 landschafts + ortsplanung
guido bauernschmitt robert enders
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0