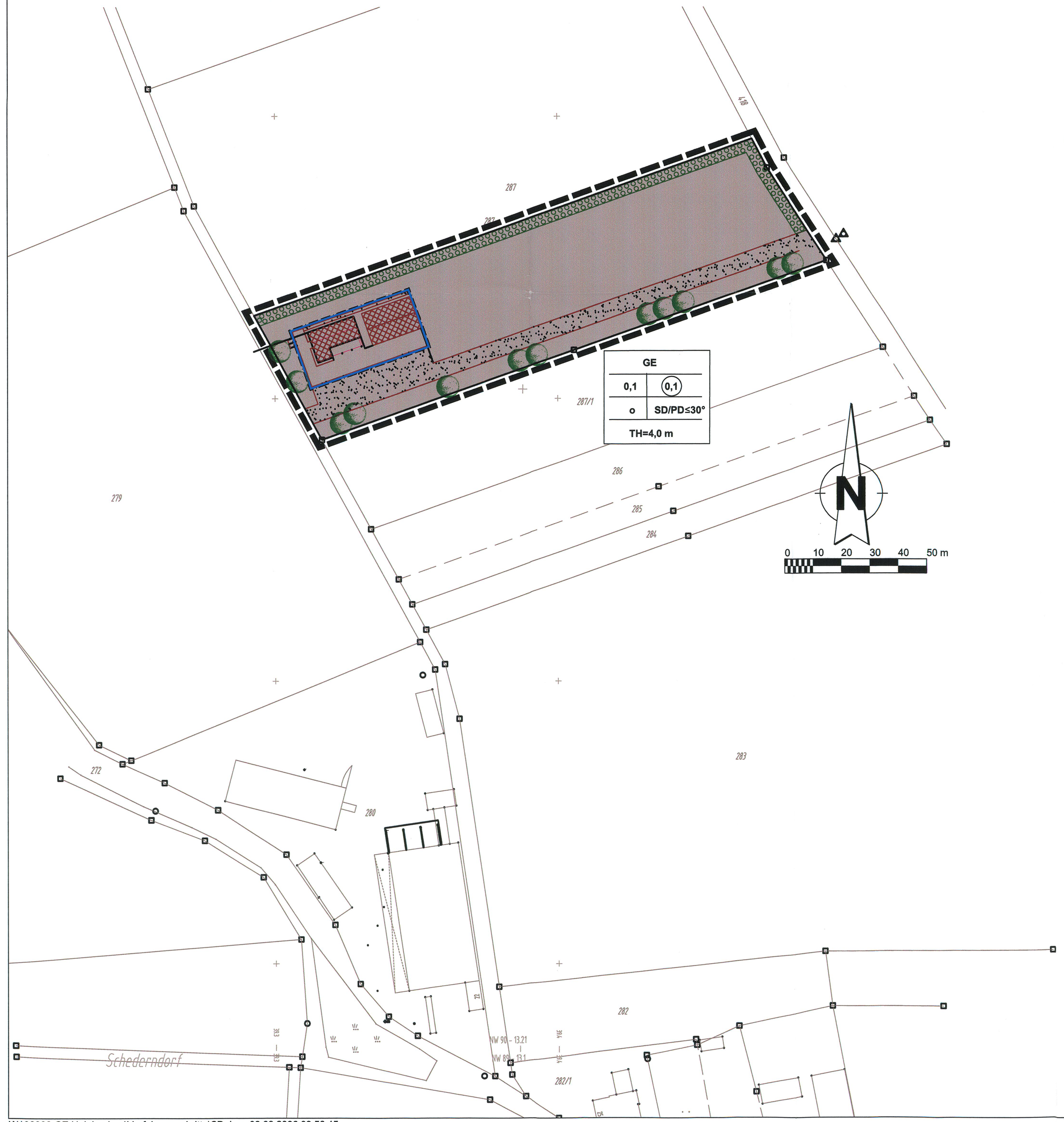
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBBP) mit Grünordnungsplan (GOP) "Gewerbegebiet Hainbuchen", Gemeinde Stadelhofen, Ortsteil Schederndorf, Landkreis Bamberg, M 1:1000



I. PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Stadelhofen folgende Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hainbuchen":

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 08.05.2006, der zusammen mit den Festsetzungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE	Gewerbegebiet § 8 BauNVO für Holzverstromung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.1	Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO)
(0.1)	Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO)
TH=4,0 m	max. Traufhöhe (§ 18 Bau NVO)
SD/PD≤30°	Sattel- bzw. Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 30°

BAUWEISE

(blaue Linie)	Baugrenze § 23 BauNVO
o	offene Bauweise

PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNG, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Traufhöhe

III. ZEICHNERISCHE HINWEISE

neu zu pflanzende Gehölze

Bauantrag

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen, (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 Abs. 3 sowie 8 BauNVO)

Das Baugebiet wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Holzverstromung festgesetzt.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) und die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO) ist mit jeweils 0,1 festgesetzt. Die Traufhöhe darf maximal 4,0 m betragen.

3. Bauweise

Im Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den Rändern des Baugebietes werden Pflanzgebote auf Privatgrund im Sinne einer Randeingrünung festgesetzt. Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern (standortgerechte heimische Gehölzen der potenziellen natürlichen Vegetation) in Mindestqualitäten (siehe nachfolgende Liste) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Pflanzliste

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten (=-größen) auszuführen.

Legende für Mindestpflanzqualitäten:
H1 = Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang
H2 = Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 10 -12 cm Stammumfang
Sol.= Solitär 2x verpflanzt, mit Ballen
Hei = Heister, 2 x verpflanzt
vStr = verpflanzter Strauch 60-100 cm hoch

Artname, deutsch	Artname, botanisch	Randliche Pflanzgebote
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*	H2/Hei
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*	H2/Hei
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	H2/Hei
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	H2/Hei
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	H2/Hei
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	H2/Hei
Gewöhnliche*Sorbus*	*aucuparia*	H2/Hei
Elsbeere	*Sorbus torminalis*	H2/Hei
Tanne	*Abies alba*	H2/Hei
Eibe	*Taxus baccata*	Sol.
Haselnuss	*Corylus avellana*	vStr.
Schlehe	*Prunus spinosa*	vStr.
Weißdorn	*Crataegus monogyna*	vStr.
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*	vStr.
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	vStr.
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*	vStr.
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*	vStr.
Gemeiner Faulbaum	*Rhamnus frangula*	vStr.
Gemeiner Wegdorn	*Rhamnus catharticus*	vStr.
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	vStr.
Seidelbast	*Daphne mezereum*	vStr.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.
Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan wird die nachfolgend genannte externe Ausgleichsfläche vorgesehen (s. auch Anlage 4 in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

Gemarkung	Fl.-Nr.	Größe der Ausgleichsfläche	Eigentümer	Nutzung u. Wertstufe	Ziel u. Wertstufe	Aufwertung
Wattendorf	140 (TF)	935 m²	Investor	landw. Fläche, Kategorie I, oberer Wert	Artenreiche Extensivwiese mit Obstgehölzen Heckenpflanzung	um 1 Stufe

Durchzuführen ist die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen (Pflanzabstand untereinander 12,0 m, Kronenansatz in 1,60 bis 1,80 m Höhe), die nicht gespritzt werden dürfen, sowie die Ansaat einer an die örtlichen Verhältnisse angepassten Pflanzenmischung (ggf. autochthone standortgerechte Saatgutmischung benachbarter Flächen). Die Pflege sieht eine ein- bis zweischürige Mahd (nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres) mit Abtransport des Mähgutes sowie den Verzicht auf jede Form des Nährstoffeintrages vor. Ziel ist die schrittweise Ausmagerung der Fläche.
Bei der Anpflanzung der Obstbäume sind alte, heimische Sorten zu verwenden, die an den Standort angepasst sind. Die Heckenanpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten, autochthonen Pflanzen der potenziellen natürlichen Vegetation vorzusehen.
Eine dingliche Sicherung der Kompensationsfläche ist im Grundbuch festzulegen.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. Verb. mit Art. 91 BayBO)

1. Fassadengestaltung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Wandflächen sind mit gedeckten Materialien und Farben auszuführen.

2. Dachgestaltung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Als Dachkonstruktion sind flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer max. Neigung bis 30°zulässig.

V. HINWEISE

1. Bodendenkmale

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 Arbeiten 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.

2. Oberflächenwasserableitung

Für die Versickerung bzw. Einleitung von Oberflächenwasser ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Der Nachweis ist gemäß Merkblatt ATV-DVWK-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser") durchzuführen.

3. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.
Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen.

4. Oberboden

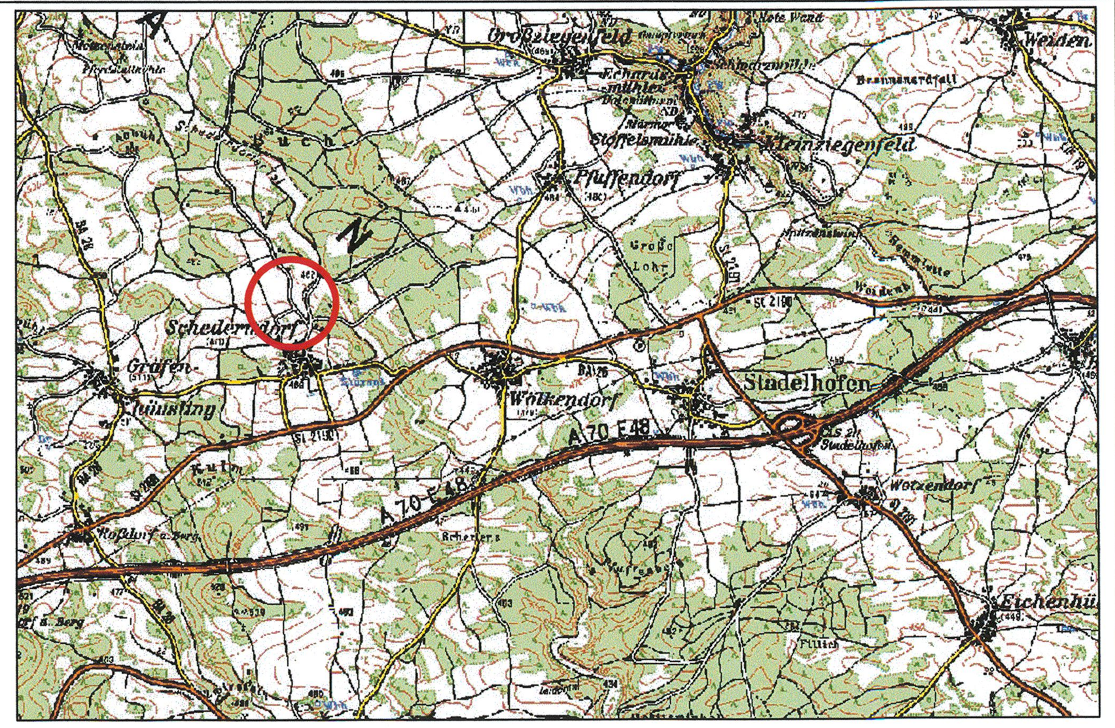
Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Gemeinde Stadelhofen extern als Oberboden wiederzuverwenden.

5. Ausgleichsflächen

Da die Ausgleichsflächen nicht im Gemeindeeigentum stehen, ist eine dingliche Sicherung für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege notwendig. Dies erfordert eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den Schutz der Fläche, sowie eine Reallast, in der die Verpflichtung zur Pflege festgeschrieben wird. Die Details sind im Zuge des Durchführungsvertrages festzulegen.

6. Einzäunung und Pflanzabstände

Bei einer Einzäunung des Gewerbegebietes ist darauf zu achten, dass die Einzäunung mindestens 0,5 m von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entfernt ist.
Zur nördlichen Ackerfläche sollte bei Pflanzungen ein ausreichender Abstand eingehalten werden.



Übersichtslageplan ohne Maßstab

PLANUNGSGRUPPE **STRUNZ**
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH **BAMBERG**
BERATENDE INGENIEURE STADTPLANER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GEOGRAPHEN
96047 BAMBERG OTTOSTRASSE 11 TEL 0951-98003-0 FAX 0951-9800340

06.003.7	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf	13.02.2006	Ba	Sf
Entwurf	08.05.2006	Ba	Ku
Änderung	...	...	...
Änderung	...	...	...
Satzung	14.08.2006	Ba	Ku

VBBP+GOP "GE Hainbuchen", Gemeinde Stadelhofen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.02.2006 beschlossen, für das Gebiet "Gewerbegebiet Hainbuchen" in Schederndorf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Siegel — 27.02.06 Datum — Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13.03.2006 mit 13.04.2006 statt.

Siegel — 18.04.06 Datum — Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 08.05.2006 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 08.05.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2006 mit 12.07.2006 öffentlich ausgelegt.

Siegel — 13.07.06 Datum — Bürgermeister

Die Gemeinde Stadelhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.08.2006 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.05.2006 als Satzung beschlossen.

Siegel — 16.08.06 Datum — Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 15.12.06 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Stadelhofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Siegel — 15.12.06 Datum — Bürgermeister

W:\06003 GE Hainbuchen\Verfahrensschritte\SB.dwg, 08.09.2006 09:56:45