

GEMEINDE STADELHOFEN LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGS PLAN AM WOTZEN- DORFER WEG

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Wotzen dorfer Weg", Gemeinde Stadelhofen, Land-
kreis Bamberg.
Grundlagen des Bebauungsplanes sind der Flächennutzungsplan, dessen Änderung und der Auf-
stellungsbeschluss des Gemeinderates Stadelhofen vom 02.07.1997.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-5 BauNVO)
 - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - Gewerbegebiete ohne Nutzungseinschränkungen
 - Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen eN 1
 - Auf Grundlage § 1 Abs. 5 BauNVO werden die unter Punkt 15.1.1 aufgeführten Nutzungseinschränkungen festgesetzt
 - Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen eN 2
 - Auf Grundlage § 1 Abs. 5 BauNVO werden die unter Punkt 15.1.2 aufgeführten Nutzungseinschränkungen festgesetzt
 - Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen eN 3
 - Auf Grundlage § 1 Abs. 5 BauNVO werden die unter Punkt 15.1.1 und 15.1.2 aufgeführten Nutzungseinschränkungen festgesetzt
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB §§ 16-20 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
 - Drei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
 - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Die maximale Traufhöhe beträgt 10,00 m.
 - Gemessen wird von Oberkante natürliches bzw. festgelegtes Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachstuhl.
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Stellung der baulichen Anlagen
 - Hauptrichtung
 - Die Hauptrichtung ist frei wählbar.
 - Höhenlage
 - Gebäudeeinträge und die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses dürfen höchstens 30 cm über dem natürlichen oder festgelegten Gelände liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist von der Gemeinde vor Baubeginn an Ort und Stelle festzulegen, damit eine entsprechende Anpassung an das Gelände erreicht wird und ein einwandfreier Anschluß an das Abwassersystem erfolgen kann.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßen
 - Maßzahlen
 - Einmündungsradius
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Ortsdurchfahrtsbegrenzung mit Bauverbotszone
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
 - Bestehende Trafostation
 - Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Bestehende 20-kV-Freileitung mit Schutzstreifen
 - Bestehende Abwasserleitung
 - Geplante Abwasserleitung
 - Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Stromversorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Verkehrsgrünflächen
 - Private Grünflächen und Zufahrten
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Pflanzgebote für Bäume innerhalb der Verkehrsgrünflächen, der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind einheimische großkronige Laubbäume (z. B. Linde und Spitzahorn), auf den Privatflächen auch Obstbäume. Pflanzvorschlüsse sind der Begründung zu entnehmen.
 - Pflanzgebote für freiwachsende Hecken mit heimischen Gehölzen.
 - Grünzug als Abschluß des Plangebietes.
 - Für die Gestaltung der privaten Flächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Baugebiet zu durchgrünen.
 - Versiegelungsgrade: Maximal 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden.
 - Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden.
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 6 BauGB)
 - In den Gewerbebetriebsflächen im nordwestlichen Planungsbereich (GE₁ und GE₂) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit den zulässigen Orientierungswerten für ein Mischgebiet (tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) zugelassen. Eine Nacharbeit ist nicht zulässig.
 - In den Gewerbebetriebe im nordöstlichen Planungsbereich (GE₃) und im nordwestlichen Planungsbereich (GE₄) dürfen in einem Abstand von 25 m zum benachbarten Wald keine ständig bewohnten Gebäude errichtet werden.

GE

GE_{eN1}

GE_{eN2}

GE_{eN3}

III

0,8

20

g

5,5

R12

OD

20kV

best

V

V

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Bestehende private Zufahrt zur Kreisstraße

3. Höhenlinien

4. Flurstücksnummern

5. Bestehende bauliche Anlagen

6. Rückstauchung, Kellerentwässerung

7. Denkmalpflege

8. Immissionsschutz

9. Ausnahmen (§ 31 BauGB)

15.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Schlößlecke
Diese Schlößlecke sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten.
Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

15.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgerechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.3.1 Leitungsrecht

15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 BayBO) und Gestaltungssetzungen

- Gebäude
 - Dachform
 - Satteldach
 - Flachdach
 - Pultdach
 - Dachneigung: 0-50°
Gebäude mit Flachdach bis zu einer überbauten Fläche von 150 m² sind unzulässig
 - Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung ist bei Satteldach- und Pultdächern in naturrotten Materialien in Ziegelform auszuführen.
Dachgauben, Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind zugelassen.
 - Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig
 - Fenster und Türen
Wenn Holzbohle vorgesehen sind, sollte nur europäisches Holz verwendet werden. Die Fenster sind als stehende Formate auszuführen. Weist die Rohbauöffnung ein liegendes Format auf, so sind durch senkrechte Hauptunterteilungen die Fenster so zu gestalten, daß stehende Formate entstehen.
 - Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen, Metallverkleidungen sowie Stahlhallen sind zulässig.
Aufleuchtputzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. Die Höhe des Sockelabsatzes darf 30 cm nicht überschreiten.
An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugliedern.
 - Es wird angeregt, die Dächer und Fassaden zu begrünen.
- Garagen
 - Flächen für Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb dieser teilweise auch mit Baugrenzen versehenen Flächen zulässig. Sofern nichts anderes festgesetzt wird, kann eine Grenzbebauung erfolgen. Die maximale Länge der Garagengebäude beträgt bei PKW-Garagen 7,00 m, bei LKW-Garagen 15,00 m. Es sind Einzel- und Doppelgaragen zulässig. Nebenräume innerhalb der festgelegten Umgrenzungen für Garagen sind bis zu 50 m² Gesamtnutzfläche zugelassen. Die Festlegungen der BayBO hierzu sind zu beachten.
 - Dachform
Satteldach, Flachdach, Pultdach, Dachneigung wie Hauptgebäude. Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Hauptgebäude. Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht). Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig. Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingestuft werden.
 - Die Anordnung von Garagen im Untergeschoß der Gebäude ist unzulässig
 - Vor den Garagen für PKWs ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuräumen. Vor den Garagen für LKWs muß der Stauraum mindestens die LKW-Länge betragen. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden.
 - Die max. Traufhöhe wird auf 3,00 m (PKW-Garagen) bzw. 4,50 m (LKW-Garagen) festgesetzt.
 - Die Vertrieblung oder Verlegung von Garagen innerhalb des Baugrundstückes ist ausnahmsweise möglich. Dazu ist die Zustimmung der Gemeinde notwendig, damit die bauliche Genehmigung durch das Landratsamt erteilt werden kann.
- Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben, außer zur Kreisstraße hin (ohne Tor). Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 2,00 m begrenzt, dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Die Einfriedung hat mit Holzläuhen (Latten- oder Staketenaum, stehende Lattung), Hecken oder Innenpflanzungen Maschendrahtzäunen zu erfolgen, die Einfriedungen sind vor den Stützen vorzubefestigen.
Wenn Erschließungsstraßen vom Grundstück nicht durch einen Gehweg getrennt sind, ist entlang des Grundstückes kein Mauersockel zulässig. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufliegen. Sitzstühle werden nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als beplanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Bestehende Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtreuecken.
- Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.
- Geländeanpassung
Das natürliche Gelände ist weitestgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht daran verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig
- Müllbehälter
Die erforderlichen Müllbehälter sollen möglichst in die Baukörper integriert werden.



1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Am Wotzen dorfer Weg" wurde vom Gemeinderat Stadelhofen in der Sitzung am 02.07.1997 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadelhofen, den 30. Juli 1997
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat Stadelhofen am 02.07.1997 durchgeführt.

Stadelhofen, den 30. Juli 1997
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 04.04.1997 auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses vom 04.04.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Stadelhofen öffentlich ausgestellt vom 28.04.1997 bis einschließlich 30.05.1997. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 18.04.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadelhofen, den 30. Juli 1997
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Stadelhofen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 04.07.1997 den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.04.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadelhofen, den 30. Juli 1997
1. Bürgermeister

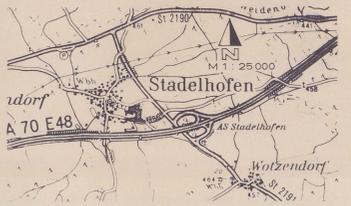
5. Dem Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 31.07.1997 Az. 2-640-3... gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Bamberg hat mit Schreiben vom 31.08.1997 eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am 28.08.1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Stadelhofen, Steinle 86, 96187 Stadelhofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.

Stadelhofen, den 30. März 1998
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEBEGEBIET AM WOTZEN- DORFER WEG GEMEINDE STADELHOFEN LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 01.12.1993
GEÄ.: 16.09.1994
GEÄ.: 01.04.1997

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER
PFAHLPLÄTZCHEN 1, 96049 BAMBERG
TEL. 0951 / 59393 FAX 0951 / 59593

