

BEBAUUNGSPLAN "GEMERBE GEBIET SCHLEMMERWIESEN", PÖDEL DORF GEMEINDE LITZENDORF, LKRS. BAMBERG

A. EInstellungen durch Zeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(S 5 Abs. 2 Nr. 1, S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

11 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (S 5 Abs. 2 Nr. 1, S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, S 16 BauNVO)

2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,8 gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO

2.2 (2) Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. 2,0 gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO

2.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Vollgeschosse zuzüglich sind zwei Vollgeschosse

2.4 Th = 8m maximale Traufhöhe z.B. Traufhöhe maximal 8,1m gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Schnittlinie Wand - 0,0k Dachhaut

3. Bauweise, Baugrenzen (S 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 0 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 Baugrenze

3.3 Nutzungsschablone: Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse

Bauweise Grundflächenzahl

Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (S 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

8.3 Abfahrspur Straßen entlang der Staatsstraße 312881, 20m innerhalb eines Baugeländes

8.4 Abgrenzung der zulässigen Nutzung innerhalb eines Baugeländes

B. Einsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (S 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 91 BayGO) und Gestaltungsfestsetzungen

1.1 Darstellung der unterschiedlichen baulichen Nutzung / Nutzungsschablonen:

Bezeichnung Geplante Nutzung Nutzungsschablone

GE Gewerbestandort GE II

0,8 (2) Th = 2,8, 8,0m

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Nutzungsschablone festgesetzten Maße zur baulichen Nutzung sind Höchstwerte, die nicht überschritten werden dürfen.

1.3 In einem Streifen von 30m zum bestehenden Waldrand sind keine Büsche oder sonstige offene Feuertstellen errichtet und keine Arbeiten verrichtet werden, die durch Funkenflug eine Waldbrandgefahr darstellen könnten.

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Gebäudesockel Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossbodens darf die natürliche Geländeoberfläche bergsteig oder die Straßenebene bergsteig nicht um mehr als 0,50m überschreiten.

2.2 Dachform, Dachneigung und Dachbedeckung Als Dachform sind symmetrische Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Bis zu einer überbauten Fläche von 150m² sind Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf nicht über 10% betragen. Zur Dachbedeckung sind rötliche Töne erwünscht.

2.3 Kniestücke sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50m zulässig.

2.4 Fassadengestaltung Wandgestaltung sind insbesondere: Holz, in gedeckten Farbönen, partielle Holzverkleidungen, vertikale Holzlamellen, Wandgestaltung in vertikalen Mustern und großen Farben sind nicht zulässig. An- und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

2.5 Geländestellung Die Hauptfröhrung und die Gebäudestellung sind frei wählbar.

3. Werbeanlagen

3.1 Das Anbringen von Werbeanlagen an der Gebäudefassade ist zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 5% der gesamten Wandfläche an Gebäude nicht überschreiten.

3.2 Das Errichten und Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern und an Erdfriedhöfen ist nicht zulässig.

3.3 Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3.4 Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen.

4. Stellplatznachweis

4.1 Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück in jeweils ausreichender Anzahl nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf ist in den Bauanträgen nachzuweisen.

4.2 Garagen sind nur eingeschossig zulässig.

4.3 Bei Grenznutzung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Aufwertung kommen. Der Nachbarbauende hat sich in Form und Gestaltung dem Erdbauenden anzupassen.

4.4 Die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GFZ) mitzuzurechnen.

5. Immissionschutz

Auf den an der Staatsstraße St. 2281 gelegenen Gewerbestandflächen sind nur solche Betriebe zulässig, die in der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_{\text{d}}(50\text{dB(A)})$ nicht überschreiten. Die Möglichkeit eines rechnerischen Nachweises bleibt für den Einzelfall vorbehalten.

6. Grünordnung

Bepflanzungen

Die Geh- und Radwege in öffentlichen Grünflächen sind als wassergebundene Decke auszubilden. Die Geh- und Radwege entlang der Erschließungsstraßen sind mit Naturstein oder wasserundurchlässigen Belägen ohne Fugenverstellung zu befestigen.

Alle befestigten privaten Flächen, auf denen keine grundwasserabdichtenden Stoffe anfallen, sind möglichst wasserundurchlässig herzustellen.

Bei der Materialwahl der Pflasterbeläge sind rötliche Farbgebungen zu vermeiden.

Begrünpfungen

Die nicht überbauten Flächen im Baugelbiet mit Ausnahme der Stellplätze, Lagerflächen, Bänke, Wege, etc. sind zu begrünen. Die Begrünung der öffentlichen und privaten Grundstücke mit Gehälzen ist auf Basis der festgesetzten Artenlisten durchzuführen.

Anpflanzungsgebiete auf öffentlichen Flächen sind zeitgleich mit der Errichtung der Erschließungsanlagen zu vollziehen.

Beleuchtung

Die Beleuchtung des Gewerbegebietes ist dem Schutz naturnaher, schattensüchtiger und anderer sensibler Naturraumbereiche (NA 350) zu verwenden, die weltweit umweltverträglicher sind als die üblichen Leuchtentypen, da sie weniger Nachstrahlung anstoßen. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen (Leuchtkörper mit planer Abdeckung), die Lichtdurchdringung durch den Leuchtkörper auf das (keine Planglas) beschränken und die Lüftung des Leuchtkörpers durch einen Schutzgitter vor dem Leuchten zu vermeiden, um die Lüftung installiert werden um die Fernwirkung zu reduzieren.

C. Höhenlinie

1. 2/2 Flurstücksnummer

2. bestehende Grundstücksgrenze

3. Vorschlag zur Neuparzellierung

4. vorgesehene Aufhebung von Grundstücksgrenzen

5. bestehende Wohngebäude

6. bestehende Nebengebäude

7. Die Kellergeschosse sind fahrgerecht gegen Rückstau zu sichern.

8. Alle bei der Durchführung des Projektes betroffenen Personen sind darauf hinzuweisen, daß bei Außenarbeiten auftretende vor- und fröhrgehörliche Funde unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalspflege gemeldet werden müssen.

9. Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Bösungen, Stützmauern und Betonstützstellen zu dulden und zu unterhalten.

10. Ein die Versiegelung des Gebietes erforderliche Verfüllschichten können - soweit für ihre Errichtung geeignete Gewerbe bzw. öffentliche Grund nicht genutzt werden können - auf Privatgrund errichtet werden.

11. Die natürliche Gelände ist weitgehend beizubehalten und darf durch Abgrabung oder Auffüllung im Bereich eines Streifens von mindestens 1,0m entlang des zur Renaturierung vorgesehene Bachlaufs an der Nordgrenze des Bebauungsplans keine Auffüllungen zulässig.

12. Die erforderlichen Mittelbehälter sollen möglichst in die Baukörper integriert werden.

13. Die gesetzlich notwendigen Abstände der geplanten Begrünpfungen zu den angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten.

14. Die Werbung darf nur an Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, isoliert zu Werbezwecken sind insbesondere: aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeug, Anhänger, Hebelan etc.) Diese Werbung an Ort der Leistung muß so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach alter Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere: nicht überdimensioniert - blendfrei - nicht beweglich - keine Werbeflächen erfasbar oder zur nur unerschwierigen Wahrnehmung geeignet. Eine Helligkeit der Werbeanlagen ist unzulässig.

15. Waldgrenzen können für Söhlen, die durch Baumbruch an den angrenzenden Gebäuden oder Bauflächen entstehen, nicht herbar gemacht werden.

16. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberirdische Versorgungsleitungen insbesondere Gas gestalterisch in den Grund nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Fassung vom 14.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2003 ersatzlich bekannt gemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 17.03.2003 bis 11.04.2003 stattgefunden.

c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.07.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2003 bis 19.09.2003 öffentlich ausgestellt.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.11.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, in der Zeit vom 06.02.2003 bis 11.04.2003 beteiligt.

e) Die Gemeinde Litzendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.02.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 14.02.2003 als Satzung beschlossen.

Seigel Litzendorf, 16.02.2003

Wolfgang Höhrlein, Erster Bürgermeister

f) Dem Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 21.11.2003 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

g) Mit Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 12.01.2004, Az. 42-610/2-Litzendorf wurde der Bebauungsplan genehmigt.

Seigel Litzendorf, 26.01.2004

Wolfgang Höhrlein, Erster Bürgermeister

h) Die Erteilung der Genehmigung wurde am 06.02.2004, im Mitteilungsblatt der Gemeinde Litzendorf ersatzlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt ab 06.02.2004 im Rathaus - Bauamt - in Litzendorf zu jedermanns Einsicht bereit.

Auf die Bemerkungen des § 14 Abs. 3 sowie der §§ 21, 24 und 25 BauGB wird hingewiesen.

Seigel Litzendorf, 09.02.2004

Wolfgang Höhrlein, Erster Bürgermeister

PROJEKT

GEMEINDE LITZENDORF
LANDKREIS BAMBERG

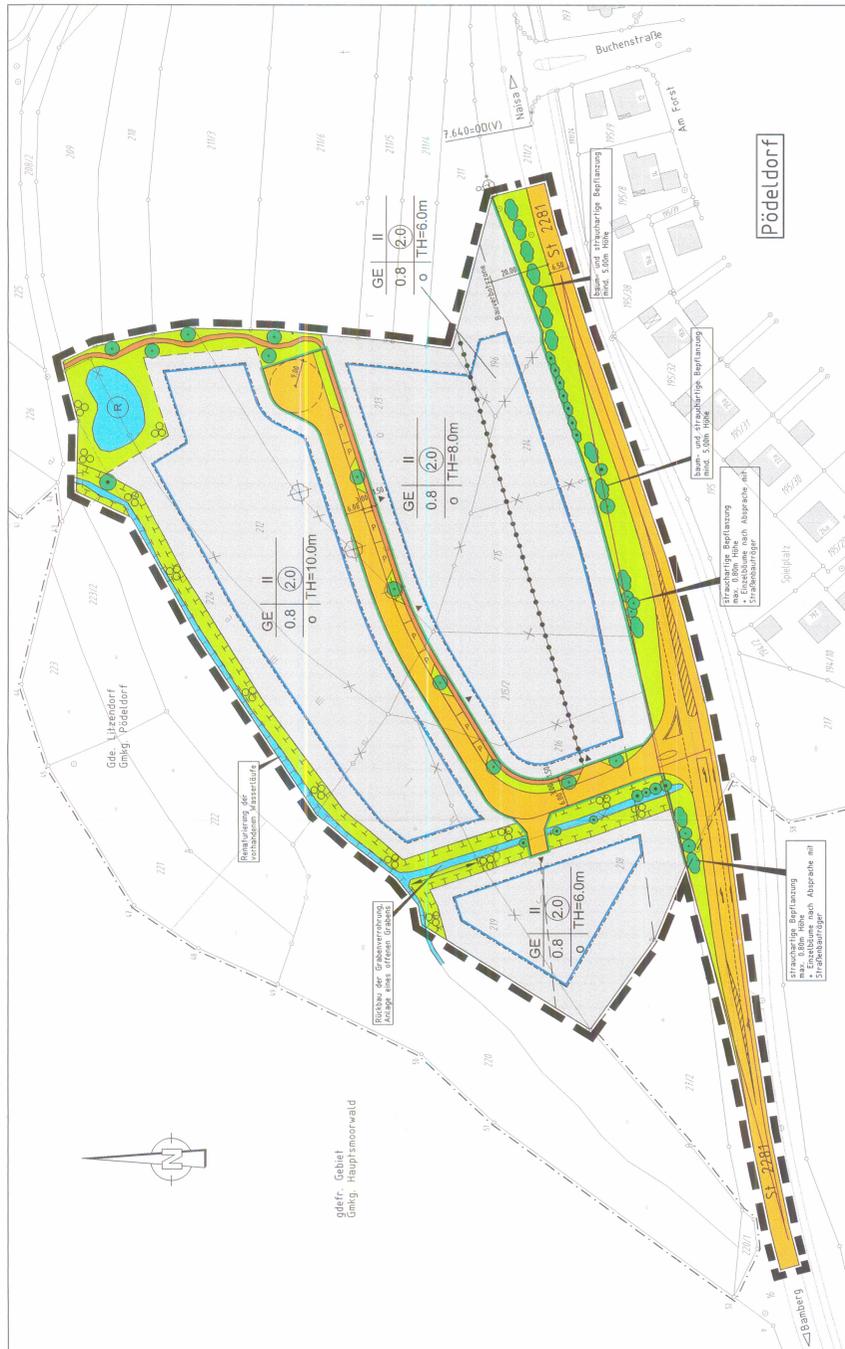
DARSTELLUNG

ENTWURF

ENTWURF
M 1:1000

Fassung vom 14.10.2003

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
WEYERHÄUSER
96047 BAMBERG
MARKUSSTRASSE 2
TEL.: 0951/980440
FAX: 0951/980444



Pödelndorf

Bamberg