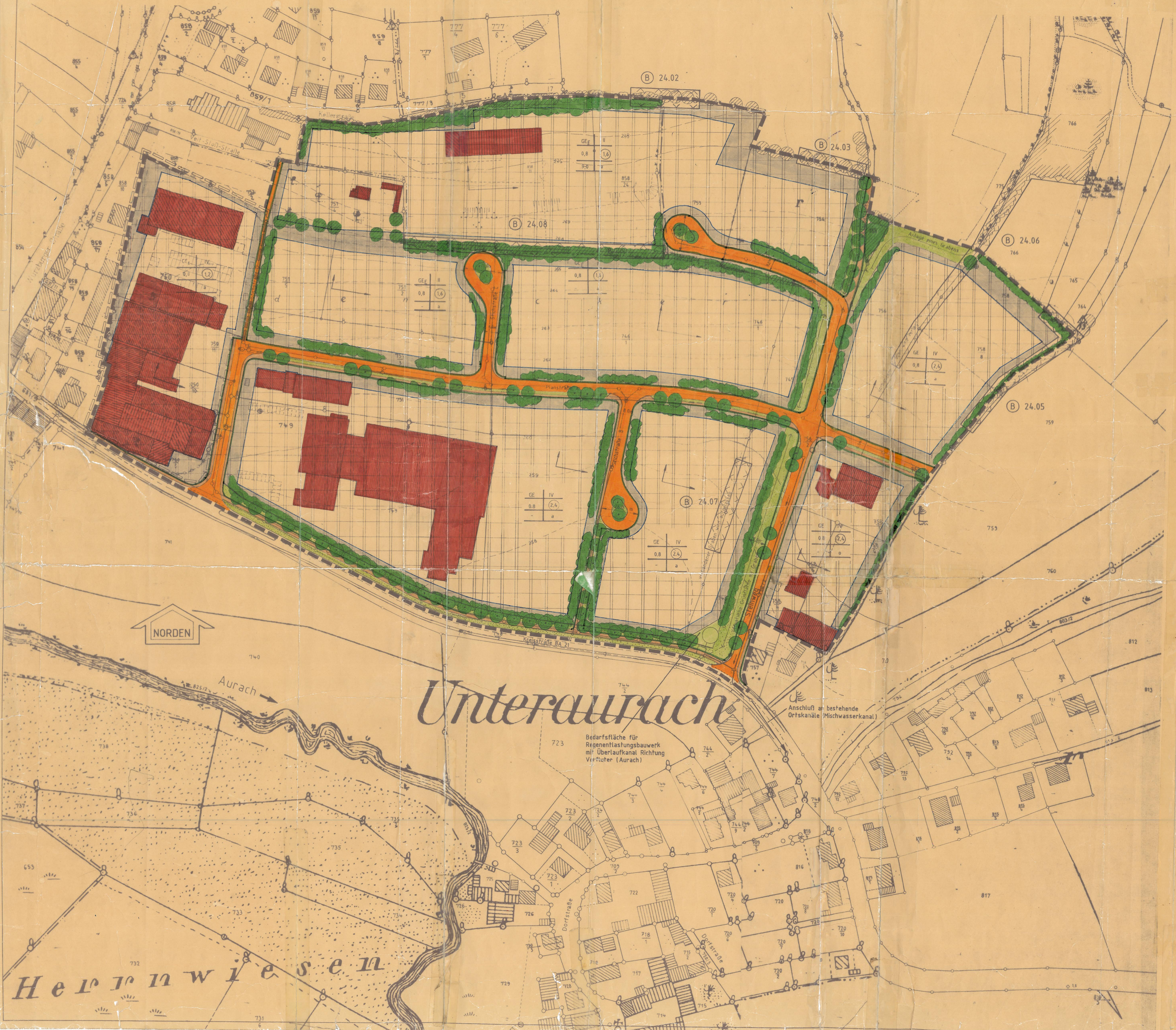
GEWERBEGEBIET 5

Bebauungsplan für das "Gewerbegebiet"; Gde. Stegaurach; Lkr. Bamberg; Maßstab 1 : 1000



I. PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Gemeinde Stegaurach folgende

Satzung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet"

Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 08.02.1994 der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachuung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bayer. Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.1990 (GVBl. S. 213).

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GE — Gewerbegebiet § 8 BauNVO*
- GE_E — Gewerbegebiet § 8 BauNVO*, hier mit eingeschränkten Emissionsgrenzwerten Schalleistungspegel/m^2 tags 55 db(A) nachts 40 db(A)
- (2,4) — Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO*
- IV — Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
- 0,8 — Größe der Grundfläche § 19 BauNVO
- o — offene Bauweise § 22 BauNVO
- a — abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche
- Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen
- Verkehrsfläche
- Fuß- und Gehweg
- Verkehrsgrünfläche
- Parkstreifen
- Straßenbegrenzungslinie
- zu erhaltende Gehölze
- neu zu pflanzende Gehölze
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- (B) 24.03 — Biotop aus Kartierung Bayern, weitgehend zur Erhaltung festgesetzt, s. a. Punkt V. Hinweise
- bestehender Kanal
- geplanter Kanal
- Überlaufkanal

* siehe auch textliche Festsetzungen

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung, z.T. mit eingeschränkten Emissionsgrenzwerten festgesetzt.
Entsprechend §1 Abs. 5 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten nicht im Gewerbegebiet zugelassen. Vergnügungsstätten sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nebenanlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.

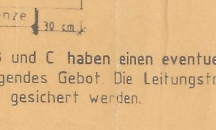
2. Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.
Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO darf im Gewerbegebiet 0,8 nicht überschreiten.
Im Baugebiet wurde die offene und die abweichende Bauweise festgelegt. Unter Einhaltung der Abstandsflächen ist bei der abweichenden Bauweise eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig. Es dürfen max. 4 Vollgeschosse errichtet werden. Nebenanlagen für die Tierhaltung sind in beiden Gebietsarten nicht zulässig.
Im $Gewerbegebiet_E$ sind die Emissionsgrenzwerte des Mischgebietes einzuhalten; (Schalleistungspegel/m^2 tags 55 db(A), nachts 40 db(A))

3. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Aufteilungen der Verkehrsflächen sind nicht verbindlich, sie bleiben den Fachplanungen vorbehalten.
Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern ungenommen.

Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1,5 m Breite auf den Baugrundstücken liegen.
Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden, wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schotterschicht noch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen ist der Schotter und die Rückenstütze nicht mehr sichtbar.



Die Stichstraßen B und C haben einen eventuellen Charakter bei Bedarf. Es gibt für diese Straßen kein zwingendes Gebot. Die Leitungstrasse (Planstr. B) muß bei Nichtausbau ggf. über Leitungsrecht gesichert werden.

4. Eingrünung des Baugebietes

- Mindestens 10% der Grundstücksfläche der jeweiligen Baugrundstücke sind mit Baum- und Strauchpflanzungen der nachfolgend genannten Arten gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.
- Standortgerechte Bepflanzung aus:
  Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hartriegel, Haselnuß, Heckenkirsche, Liguster, Schlehe, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Heckenrose
- Oberirdische Parkplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern der oben genannten Arten einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.
  Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Stellplatzflächen sind entsprechend der "Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO)

1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Höhe des bergseitigen Geländes festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

2. Bauliche Gestaltung

Im Gewerbegebiet sind Pult-, Flach- und Satteldächer mit einer Neigung bis max. 20° zulässig.
Die Fassaden sind ruhig zu gestalten und wenn möglich einzugrünen, entsprechende Kletterhilfen sind beim Bau bereits vorzusehen. Mit den Bauplänen ist ein Gestaltungsplan der Außenanlagen vorzulegen.

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 20 cm hohen Zaunsockels 2,0 m nicht überschreiten. Die Wahl des verwendeten Materials für die Einfriedungen sollte dem Nutzungszweck entsprechen. Die Zäune sind mit Gehölz zu hinterpflanzen.

4. Befestigung

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln.
Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä.

IV. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Traufhöhe in m	Bauweise

V. HINWEISE

Gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 08.06.1993 befindet sich das Flurstück Nr. 752/2 nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Änderungsbereich der beschränkten öffentlichen Auslegung

Der vormalige Mischgebietsbereich wird jetzt in Anpassung an die eingetretene Entwicklung als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionsgrenzwerten ausgewiesen.
Der Flächennutzungsplan wird diesbezüglich im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Als Ausgleichsflächen für die Versiegelung von Flächen und die nicht zu erhaltenden Biotope 24.06 und 24.07 werden von der Gemeinde Stegaurach noch genau zu bestimmende Flächen ausgewiesen..

ENTWURFSVERFASSER
Planungsgruppe STRUNZ
Ingenieurgesellschaft mbH
Promenadenstraße 8
Telefon 0951/21002
96047 Bamberg
Projekt-Nr. 87.012.7

Entwurfsplan vom	07.12.[illegible]
Auslegungsplan vom	05.04.91
Änderung vom	20.01.92
Änderung vom	25.02.93
	08.06.93
	08.02.94

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.01.89 beschlossen, für das Gewerbegebiet Stegaurach einen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.90 ortsüblich bekannt gemacht.

SIEGEL

1. Bürgermeister

Die vorzeitige Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) wurde in der Zeit vom 12.03.90 - 23.03.90 durchgeführt.

SIEGEL

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 02.04.91 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 09.04.91 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.91 mit 17.06.91 öffentlich ausgelegt.
Nach Planänderung und erneuter Billigung vom 25.02.93 wurde der Plan zum zweiten Mal vom 22.03.93 bis 26.04.93 öffentlich ausgelegt.
Für den gekennzeichneten Änderungsbereich (▭ ▭) fand eine erneute beschränkte öffentliche Auslegung vom 13.09.-15.10.93 statt.

SIEGEL

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Stegaurach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.02.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 08.02.1994 als Satzung beschlossen.

SIEGEL

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Stegaurach hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom [illegible] dem Landratsamt Bamberg [illegible] entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt.
Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

SIEGEL

Der Bebauungsplan wurde am 01.09.94 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Stegaurach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

SIEGEL

1. Bürgermeister