

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MAINSTÜMPFEL“ MIT INTERGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN - Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg Fassung vom 08.04.2019

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.12.2016 wird nach der Beschlussfassung durch den vom folgende Satzung über den Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Mainstümpfel mit integriertem Grünordnungsplan“, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 der BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Folgende bauliche Nutzungen sind ausgeschlossen:

- Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen, die der immissionsschutzrechtlichen und abfallrechtlichen Genehmigung bedürfen.
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

1.2 Sondergebiet



Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“
(§ 11 BauNVO)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind folgende baulichen Anlagen zulässig:

- Lebensmitteldiscountmarkt mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m², sowie für dessen Betrieb notwendige Nebenanlagen wie Lagerflächen, Nebenräume, Sozial- und Verwaltungsräume

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a der BauNVO)

- 2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß im Gewerbegebiet
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
0,9 Grundflächenzahl als Höchstmaß im Sondergebiet
- 2.2 z.B. 0,35 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
- 2.3 III maximal zulässig sind drei Vollgeschosse im Gewerbegebiet
I maximal zulässig ist ein Vollgeschoss im Sondergebiet

2.4 Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	Dachgestaltung

2.5.1 Höhe der Gebäude im Gewerbegebiet

Die maximale Höhe wird mit 16 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist dabei der First (SD und PD) oder die Attika (FD).

2.5.2 Höhe der Gebäude im Sondergebiet

Die maximale Höhe wird mit 7 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist dabei der First des Pultdaches.

2.6.1 Höhenlage der Gebäude im Gewerbegebiet

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird mit einer Höhe von min. 239,3 m ü NN festgesetzt.
Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

2.6.2 Höhenlage der Gebäude im Sondergebiet

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf max. 0,30 m über Straßenoberkante (Bezugspunkt: Gebäudemitte) liegen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)


3.1 a abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Es sind Längen über 50 m zulässig.

3.2  Baugrenze


4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1  Straßenverkehrsfläche

4.2  Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung


4.2.1  öffentliche Parkfläche

4.3  Straßenbegrenzungslinie

4.4  Bereich für Ein- bzw. Ausfahrt

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1  zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste mit Standortbindung

5.2.1 Bepflanzungen im Gewerbegebiet

Je 250 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Anhang 1 in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Ihre lagemäßige Fixierung ist flexibel. Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude vorzunehmen.

5.2.2 Bepflanzungen im Sondergebiet

Pro 10 Stellplätze ist ein Baum gemäß Anhang 1 in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Ihre lagemäßige Fixierung ist flexibel.


5.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 erfolgen.

- 5.4 **Beleuchtung**
Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind energieeffiziente LED-Leuchten zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren.
- 5.5. **Freiflächengestaltungsplan**
Im Zuge des Bauantrages ist durch den Antragsteller ein Freiflächengestaltungsplan mit vorzulegen.
- 5.6 **Befestigung**
Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

6. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 **Anlieferung**
Eine Anlieferung ist nur in der Zeit zwischen von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

- 6.2  **Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:**
Folgende Flächenschalleistungen sind zulässig, um die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten in der Lichtenfelder Straße 64, 75, 79 sowie Am Sportplatz 26 einzuhalten:



	Gebiet	LEK [dB(A)/m ²]
TF 1	Teilfläche I (SO)	57
TF 2	Teilfläche II (GE I)	60
TF 3	Teilfläche III (GE II)	63

7. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem. Das anfallende Oberflächenwasser entwässert in Regenrückhaltebecken/Sickerbecken und wird dann über eine Regenwasserleitung dem Gründleinsbach zugeführt.

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind, mit Ausnahme der bestehenden Hochspannungsfreileitung im nördlichen Bereich des Planungsgebietes, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig. Eine im Geltungsbereich verlaufende oberirdische Stromtrasse (südlich der alten Gundelsheimer Straße) wird umgelegt.

8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 8.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Dach

1.1.1 Dachformen/ Dachneigungen im Gewerbegebiet

SD, PD, FD Zulässige Dachform: Satteldach, Pultdach und Flachdach
Folgende Dachneigungen sind zulässig:
Satteldach: $\leq 30^\circ$
Pultdach: $\leq 20^\circ$
Flachdach $\leq 10^\circ$

1.1.2 Dachformen/ Dachneigungen im Sondergebiet

PD: Zulässig sind Pultdächer (PD) bis zu einer Neigung von max. 8,0 Grad

1.2 Dacheindeckung

Für alle Dachformen gilt:
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien sind unzulässig. Ausschließlich blendfreie Materialien und Farben sind zulässig.

1.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

2 Fassadengestaltung

Außenwände sind in ortsüblicher Struktur mit Mörtelputz als Glattputz mit einem Anstrich in gedeckten Farben zu gestalten. Außerdem sind Fassadenelemente aus Glas oder Holz zulässig. Bei einer Seitenlänge von mehr als 30m sind die Fassaden deutlich zu gliedern.

3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

3.1 Anzahl der Stellplätze

Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung der Stadt Hallstadt.

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB wurden nicht eigens ausgewiesen.

- 3.2 Zulässige Nebenanlagen: Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

Garagen und Carports sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 2,5 m nicht überschreiten. Zäune sind gemäß der Gehölzliste (s. Anhang) zu hinterpflanzen. Anstelle von Zäunen ist die Anpflanzung von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Die Verwendung nicht heimischer, nicht standortgerechter Pflanzen ist hierfür unzulässig.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen

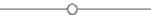







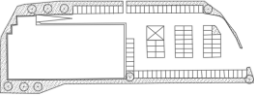
Entlang der Grundstücksgrenzen sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante vom max. 1,0 m zulässig.

6. Werbeanlagen

Die Werbung ist nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:

- a) Die Werbung darf nur an Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein.
- b) Die Werbung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist.
- c) Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
- d) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- e) Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.
- f) Werbeanlagen sind ab 22:00 Uhr komplett auszuschalten.


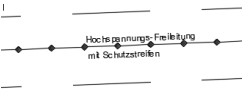

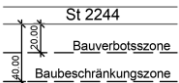
C. Hinweise

1. 2470 Flurstücksnummer
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3.  Geltungsbereich B-Plan 21:
Bebauungsplan „Mainstümpfel“
4.  Geltungsbereich B-Plan 21A:
1. Änderung des Bebauungsplanes „Mainstümpfel“
5.  Weg Bestand
6.  Planfeststellung DB
7.  Tektur zur Planfeststellung:
Änderung Wendeanlage DB und Stadt Hallstadt
8.  geplant Verkehrsfläche
9.  Abzubrechendes Gebäude
10.  Vorschlag zur Gebäude- Stellplatz- und Freiflächen-
anordnung
11. **Grundwasser**
Im Zuge der Geländeabtragungsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.
12. **Zisternen**
Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser, z. B. zur Bewässerung der Außenanlagen, wird empfohlen.
13. **Oberboden/Boden**
Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV. Im Gebiet anfallender Oberboden ist profilgerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.
14. **Bodendenkmal**
Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

15. **Altlastverdacht**

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.

D. **Nachrichtliche Übernahmen**

1.  Hochwassergefahrenfläche HQ 100
2.  Hochspannungs-Freileitung mit Schutzstreifen
3.  Freileitung 20 kV, wird verlegt
4.  Bauverbotszone/ Baubeschränkungszone

Bamberg, 08.04.2019



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Anhang 1

Gehölzliste

- + Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm)

	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuß
	Crataegus monogyna	Weißdorn
+	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
+	Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
	Malus sylvestris	Holz-Apfel
	Prunus spinosa	Schlehe
	Pyrus communis	Wild-Birne
+	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
	Rosa arvensis	Feld-Rose
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rubus caesius	Kratzbeere
	Rubus idaeus	Himbeere
	Sambucus nigra	Holunder
+	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
+	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmend:

+	Hedera helix	Efeu
	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

	Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
+	Clematis	Waldrebe
	Humulus lupulus	Hopfen
	Lonicera, in Arten	Geißblatt
	Polygonum aubertii	Knöterich
	Rosa, in Sorten	Kletterrosen
+	Wisteria sinensis	Blauregen