

# 5. Bebauungsplan-Anderung Hallstadt-Süd/Hafen, Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg, M 1:1000



**II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN.**  
**ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN**

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

**GE** Gewerbegebiet gem. § 9 BauNOV

Gemäß § 1 Absatz 5 und 6 der BauNOV sind Einzelhandelsbetriebe mit innerstädtischen Sortimenten (gemäß der Sortimentsliste in Tab. 4 des Güterkatalogs der Bundesanstalt für Wirtschaftsinformationssysteme) in der Stadt Bamberg (1996) und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche pro Betrieb größer als 800 m² in der Stadt Bamberg (1996) mit einer Verkaufsfläche pro Betrieb größer als 200 m² Verkaufsfläche zum Verkauf von bebaubaren Produkten (Verkaufsstellen) zulässig.

**SO** Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNOV

Sondergebiete mit konkreten Zweckbestimmungen: Zulässige Branchen und Verkaufsflächen (VF) gemäß Nutzungscharakter.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNOV)**

**0,8** Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ § 19 BauNOV): Beispiel

**1,2** Geschosshöhenzahl als Höchstgrenze (GRZ § 20 BauNOV): Beispiel

**II VG** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNOV): Beispiel

**3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**Baugrenze (§ 23 BauNOV)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Baugrenzen durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die Abstandsflächen ergeben sich nach Art. 4 und 7 der Bauordnung und nach Vorgaben übergeordneter Pläne. Für Baugrenzen ist eine Überschreitung nur in Ausnahmefällen zulässig. Zwischenflächen zwischen den einzelnen Baugrenzen sind entsprechend einzugrenzen.

**Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNOV)**

Es wird eine abweichende Bauweise der Art festgesetzt, das Gebäude über 50 m Länge zulässig sind, Art. 6 Abs. 4 und 5 sowie Art. 7 Abs. 4 BayBO sind zu beachten.

**4. Flächen für den öffentlichen Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**Strassenverkehr**

Entlang der Bundesautobahn A 70 sind die Bauweise (40 m) und die Bauabschneidung (100 m), für die Bundesstraße 85 sind die Bauweise (20 m) und die Bauabschneidung (40 m) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Abs. 2 Nr. 1 FStVG und für die Staatsstraße St 210 sind die Bauweise (20 m) und die Bauabschneidung (40 m) gem. Art. 23 Abs. 1 BayStVG bzw. Art. 24 Abs. 1 BayStVG zu beachten.

**Bahnverkehr**

Entlang der Bahnlinie der Deutschen Bahn AG sind Schutzabstände der Befestigung im Maß ihrer Endaußenbreite einzuhalten.

**Verkehrsfläche**

Entlang der Bahnlinie der Deutschen Bahn AG sind Schutzabstände der Befestigung im Maß ihrer Endaußenbreite einzuhalten.

**Strassenverkehrsfläche**

Die bei der Befestigung eingetragene Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen ist nicht verbindlich, sie bleibt den Fachdiensten vorbehalten.

**Öffentliche Parkplätze**

Erlaubt

Alle erforderlichen, privaten Stellplätze sind ausschließlich auf den jeweiligen Baugrundstücken gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen (Anzahl und Umfang der erforderlichen Stellplätze auf Privatgrund - siehe Punkt II. Hinweise).

**5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 12)**

Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trassestation)

**6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

20 kV-Leitung der EVO-AG

Ferngasleitung

Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG

Das Gebiet wird von einer Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG gekreuzt. Die Schutzstreifen bedecken die Richtfunktrasse und sind zu beachten. Bauwerke innerhalb der Schutzstreifen sind der Deutschen Telekom AG zur Bereitstellung vorzulegen.

**7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen

**8. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Pflanz- und Erhaltungsgebiete auf Privatgrund (§ 1 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht in Bäumen bzw. Abstand zum Gleis bzw. zu Bahnwegen größer als Endaußenbreite.

Im Baugrundstück werden Pflanzgebiete auf Privatgrund im Sinne einer städtebaulichen Randbegrenzung festgesetzt. Je 100 m² sind mindestens 4 Hochstämme und 70 Sträucher oder Heister zu pflanzen.

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sowie der für den Betriebsbedarf benötigten Flächen sind überwiegend mit Baum- und Strauchpflanzungen der nachfolgend genannten Arten zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Der Anteil dieser Flächen an der Grundstücksfläche mind. mindestens 10 % beträgt.

Die zu bebaubaren Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgebieten zählen zu diesem Anteil. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine geschlossene Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Pflanzgruppen herzustellen. Die Bäume sind in der Mindestqualität "A" - Heister, 100-200 cm, die Sträucher in der Mindestqualität "B" - Sträucher, 90-120 cm zu pflanzen. Zu landschaftlichen Nutzflächen hin ist bei Baum- und Strauchpflanzungen der gestrichelte Grenzabstand gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch - derzeit 4 m für Bäume und 0,5 m für Sträucher - einzuhalten.

**Pflanzliste**

Pflanzgruppen

Quercus robur Stieleiche  
Corylus avellana Hasel  
Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Ahorn  
Sorbus aucuparia Stachelbeere  
Corylus avellana Hasel  
Prunus spinosa Schlehe  
Corylus avellana Hasel  
Lonicera xylosteum Heckenrose  
Ligustrum vulgare Liguster  
Rosa spec. Hochrose  
Cornus sanguinea Korb-Weißdorn  
Viburnum lantana Holboell-Weißdorn  
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Im Bereich von Flächen für die Wasserwirtschaft sind neben den in der Pflanzliste "Pflanzgruppen" aufgeführten Pflanzen folgende Arten zugelassen:

Alnus glutinosa Rotan  
Fraxinus excelsior Gemeine Esche  
Salix alba Silberweide  
Salix purpurea Purpurnußweide  
Salix viminalis Schilfrohr  
Salix caprea Salweide  
Prunus padus Traubeneiche  
Elaeagnus angustifolia Oleaster  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Crataegus monogyna Weißdorn

Auf privaten Parkflächen ist je 5 Stellplätze mindestens ein größerer, heimischer Laubbaum in der Mindestqualität "A" in DB, DBL 16 - 18 cm aus der folgenden Pflanzliste "Sträucher und Parkpflanzungen" zu pflanzen.

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgruppen zu ersetzen.

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 m zur Außenwand der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen und technischen Leitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorrichtungen gemäß Regelwerk "Baumaßnahmen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.

Die vorgesehene Nutzung der Flächen und deren Bepflanzung ist von Baurehmern in einem qualifizierten Fachdienstleistungen darzustellen und mit dem Bauamt einzuordnen.

Gehölzbestand zu erhalten werden, soweit sich der Bestand in den nach Bepflanzungsplan erfolgt. Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**10. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

**D** Bodendenkmal

**11. Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNOV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

**12. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorhaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Zur Schutz vor Immissionen werden passive Maßnahmen wie folgt festgesetzt:

- abschirmende Anweisung von Nebengebäuden auf den Baugrundstücken entlang der Eisenbahn (BAB A 70, B 28, St 210, Bahnhöfe)
- Einbau von Schallschutzfenstern mindestens der Klasse 4 für ständige Arbeitsplätze im Einflusssbereich der Schallverbreitung
- Anordnung von ruhendeckelten Räumen an der schallabgewandten Seite.

**13. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 91 BayBO)**

Größtmögliche Fassadenhöhe sind bei klarer Erkennbarkeit von Konstruktionsprinzip und Untergliederung in Wand- und Dachflächen zu strukturieren und mit geeigneten Materialien und Farben auszuführen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Als Dachkonstruktion sind flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer max. Neigung von bis 20° zulässig, die in ihren Konstruktionsbau, in Maßstab und Höhe untergeordnet zu den Flächen sind. Ein Füllwerk von max. 0,5 m ist zulässig (siehe Skizze).

**14. Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.**

Altlastenverdachtsfläche

**III. HINWEISE**

bestehende Gebäude (Haupt- und Nebengebäude)

bestehende Grundstücksgränze

Flurnummer

Standortvorgabe für Gehölze

Flächennutzungsplan

Füllschema der Nutzungscharaktere

**5. Bebauungsplan-Anderung Hallstadt-Süd/Hafen**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 12.12.1991 beschlossen, für das Gebiet "Hallstadt-Süd/Hafen" den Bebauungsplan zu ändern. Der Aufstellungsbescheid wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.11.1991 ortsüblich bekanntgegeben.

Die Unterzeichnung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) fand in der Zeit vom 08.11.1991 bis 22.11.1991 statt.

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans ist in der Fassung vom 10.09.2001 wurde aufgrund des Aufstellungsbescheides des Stadtrates vom 19.09.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2001 mit 12.11.2001 öffentlich ausgestellt.

Die Stadt Hallstadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12.12.2001 die Bebauungsplan-Anderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2001 als Satzung beschlossen.

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 01. Jan. 2002, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist Begründung und seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Hallstadt zu jeder freien Dienstzeit eingesehen und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf der Rechtsfläche des § 4, sowie der §§ 24 und 25 BauGB ist vorgesehen worden.

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 01. Jan. 2002, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist Begründung und seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Hallstadt zu jeder freien Dienstzeit eingesehen und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf der Rechtsfläche des § 4, sowie der §§ 24 und 25 BauGB ist vorgesehen worden.