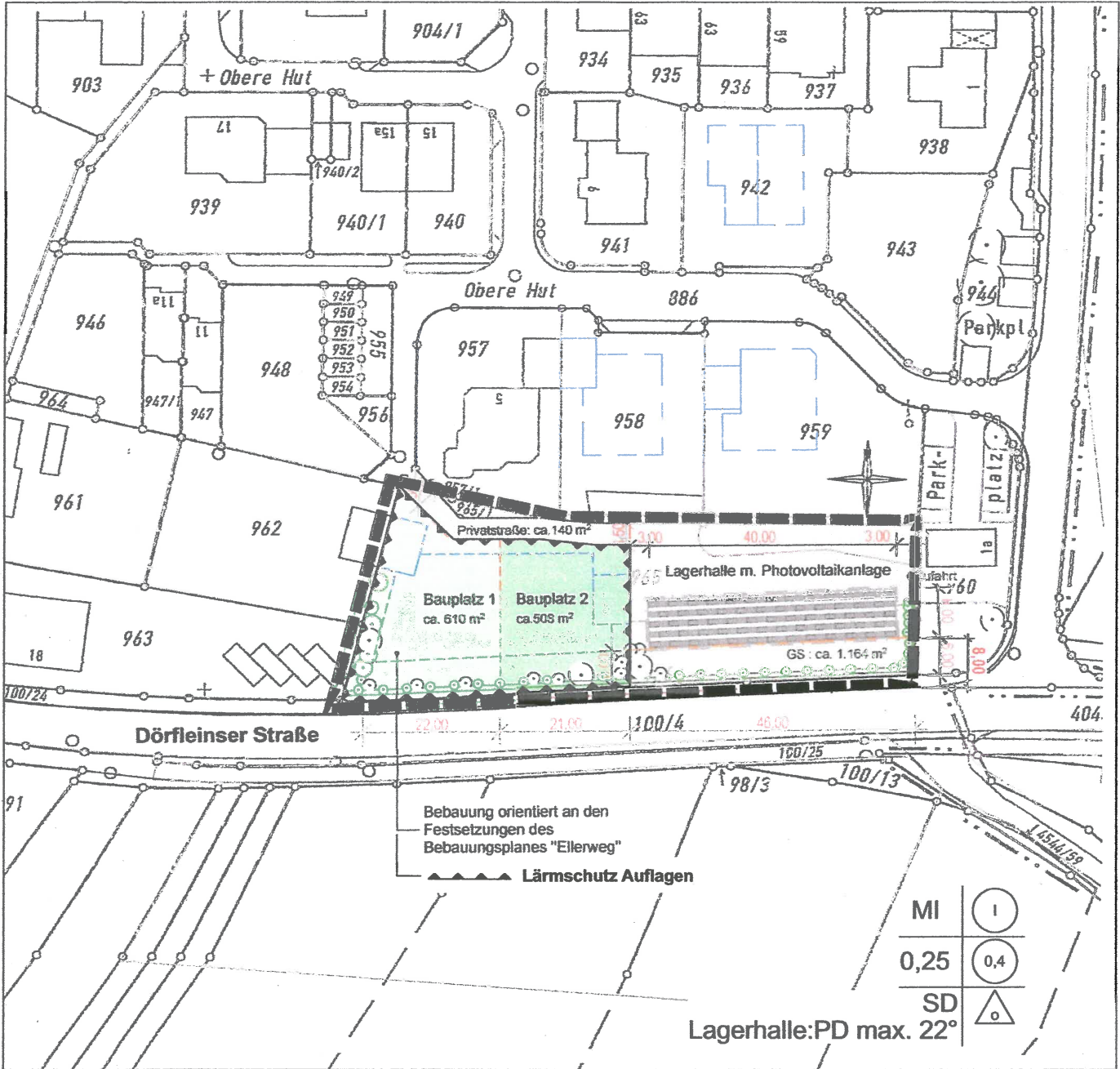



**Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Ellerweg  
im Bereich des Grundstückes Flur-Nr.: 965  
der Gemarkung Dörfleins  
Nähe Dörfleinser Straße in 96103 Hallstadt**



|                                                                                                               |  |                                                                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Entwurfsverfasser:</b>                                                                                     |  | <b>CAD-Zeichnungen und Visualisierungen:</b>                                          |  |
| Architekturbüro Horcher<br>Bamberger Straße 14<br>96049 Bamberg/ Bug<br>Tel. 0951 - 97 23 00<br>Fax 97 23 031 |  | Planungsbüro<br>Gallardo CAD - Dienstleistungen<br>Dammstraße 3<br>96103 Hallstadt    |  |
| 02.05.2008                                                                                                    |  |  |  |
| Stadt Hallstadt                                                                                               |  | Entwurf                                                                               |  |
|                            |  | Satzung                                                                               |  |
| Markus Zirkel<br>Erster Bürgermeister                                                                         |  | 26.05.2008                                                                            |  |
| Maßstab: 1 : 1000                                                                                             |  | 01.10.2008                                                                            |  |

# **Begründung „Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Ellerweg im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 965 der Gemarkung Dörfleins“**

**Gemeinde:**  
**Stadt Hallstadt**  
**Marktplatz 2**  
**96103 Hallstadt**  
**Landkreis Bamberg**

**Genehmigungsbehörde:**  
**Landratsamt Bamberg**  
**Ludwigstraße 23**  
**96052 Bamberg**

**Aufstellungsbeschluss vom 04.06.2008**

## **1. Veranlassung zur vereinfachten Bebauungsplanänderung**

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr. 965 der Gemarkung Dörfleins eine Lagerhalle zu errichten. Das Grundstück befindet sich zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ellerweg", jedoch sind bislang keine Baurechte dort ausgewiesen. Dies beruht vermutlich auf der ehemaligen Hochspannungsleitung, die über dieses Grundstück verlief.

Auf Empfehlung des Landratsamtes Bamberg, Baubehörde, soll eine vereinfachte Bebauungsplanänderung die Bebaubarkeit des Grundstücks ermöglichen.

## **2. Verfahrensschritte**

Die vereinfachte Bebauungsplanänderung wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt (§ 13 BauGB).

### **2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Hallstadt hat in der Sitzung vom 04.06.2008 die Aufstellung der „Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Ellerweg im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 965 der Gemarkung Dörfleins“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Hallstadt am 01.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

### **2.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Zu dem Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 26.05.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.07.2008 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2008 bis 11.08.2008 beteiligt.

### **2.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 26.05.2008 wurde gemäß Beschluss vom 04.06.2008 in der Zeit vom 09.07.2008 bis 11.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Hallstadt vom 01.07.2008).

### **2.4 Satzungsbeschluss**

Die Stadt Hallstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 01.10.2008 die „Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Ellerweg im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 965 der Gemarkung Dörfleins“ mit Begründung in der Fassung vom 01.10.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Hallstadt  
Hallstadt, 14.10.2008

Markus Zirkel  
Erster Bürgermeister

## **Ausgefertigt**

Stadt Hallstadt  
Hallstadt, 14.10.2008

Markus Zirkel  
Erster Bürgermeister

## **2.5 Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zur „Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Ellerweg im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 965 der Gemarkung Dörfleins“ wurde durch Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Hallstadt am 01.11.2008 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die „Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Ellerweg im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 965 der Gemarkung Dörfleins“ ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Stadt Hallstadt  
Hallstadt, 02.12.2008

Markus Zirkel  
Erster Bürgermeister

### **3. Grundstücksverhältnisse**

Das Grundstück liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteiles Dörfleins an der St 2281 (Dörfleinser Straße), umfasst ca. 2.400 m<sup>2</sup> und befindet sich im Besitz einer Privatperson.

Die derzeitige Nutzung beschränkt sich auf Abstellfläche jeglicher Art. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein dichter Heckenbewuchs, der Hauptteil der Fläche ist geschottert.

### **4. Geplante bauliche Nutzung**

Nach dem Rückbau der 220 kV-Leitung, die früher über das Grundstück führte, bietet es sich an, auf diesem Grundstück die Bebaubarkeit (hier Mischgebiet) mit bauleitplanerischen Mitteln zu ermöglichen, um durch die geplante Lagerhalle und zwei mögliche Wohngebäude, die Lärmbelästigung für die nördlich davon gelegene Wohnbebauung zu verringern.

### **5. Vorgesehene Erschließung**

Die Lagerhalle wird durch das östlich gelegene Grundstück Flur-Nr.: 960 erschlossen. Ein Geh- und Fahrrecht ist bereits vorhanden.

Die Wohngebäude werden durch eine Privatstraße im Nord-Westen des Grundstückes mit Anbindung an die öffentliche Straße "Obere Hut" erschlossen.

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden vom Grundstückseigentümer übernommen.

### **6. Grundlagen der vereinfachten Bebauungsplanänderung**

Die rechtlichen Grundlagen des Bebauungsplanes "Ellerweg" gelten gleichermaßen für den veränderten Bereich.

### **7. Beteiligte Fachstellen:**

1. Regierung von Oberfranken, Postfach 11 01 65, 95420 Bayreuth
2. Landratsamt Bamberg, Postfach 19 20, 96045 Bamberg
3. Staatliches Bauamt Bamberg, Kasernstr. 4, 96049 Bamberg
4. Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg, Schillerplatz 15, 96047 Bamberg
5. Staatliches Gesundheitsamt Bamberg, Kapuzinerstr. 25, 96047 Bamberg
6. Vermessungsamt Bamberg, Schranne 3, 96049 Bamberg
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf
8. Amt für ländliche Entwicklung Bamberg, Nonnenbrücke 7a, 96047 Bamberg
9. E.ON Bayern AG, Regionalleitung, Luitpoldstr. 5, 95444 Bayreuth
10. E.ON Netz GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Luitpoldstr. 51, 96052 Bamberg
11. Deutsche Telekom, Niederlassung Bamberg, Wilhelmsplatz 39, 96047 Bamberg
12. Deutsche Post AG, Immobilienabt., Arnulfstr. 60, 80335 München
13. IHK für Oberfranken, Bahnhofstr. 25, 95444 Bayreuth
14. Landkreis Bamberg, Kreisheimatpflegerin, Frau Anette Schäfer, Schleusenweg 30, 96114 Hirschaid
15. für die Gemeinbedarfsflächen zuständigen Bedarfsträger
16. Arch.-Büro Jürgen Horcher, Bamberger Str. 14, 96049 Bamberg-Bug
17. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kulmbacher Str. 15, 96317 Kronach
18. PLEDoc GmbH, Fürther Str. 13, 90429 Nürnberg
19. Kabel Deutschland GmbH, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg
20. Stadtwerke Bamberg, Margaretendamm 28, 96052 Bamberg

### **8. Beteiligte Nachbargemeinden:**




1. Stadt Bamberg, Stadtplanungsamt, Postfach 110 323, 96031 Bamberg
2. Gemeinde Bischberg, 96120 Bischberg
3. Gemeinde Oberhaid, 96173 Oberhaid
4. Gemeinde Kemmern, 96164 Kemmern
5. Gemeinde Gundelsheim, 96163 Gundelsheim

# Festsetzungen „Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Ellerweg im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 965 der Gemarkung Dörfleins“

Planungsrechtliche Festsetzungen nach DIN 18003 (§ 9 (1) BBauG)

Soweit nachfolgend nicht gesondert aufgeführt oder durch Zusätze ergänzt, gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 17.12.1987 und der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung vom 27.04.1998 weiterhin.

## Nutzungsschablone

|      |                                                                                   |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| MI   |  |
| 0,25 |  |
| SD   |  |

Lagerhalle: PD max. 22°

## Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BBauG, §1-11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4BauNVO)
- MI Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)
- MD Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauO, § 16 BauNVO)



Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (17 (4) u. § 18 BauNVO)

- I zwingend Vollgeschoss
- II zwingend 2 Vollgeschosse (bestehend)
- II (I+D) Zahl der Vollgeschosse, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauG, § 22 u. 23 BauNVO)



Offene Bauweise



Baugrenze

SD Satteldach; Lagerhalle: PD max. 22° Pultdach mit max. 22° Dachneigung

## Auflagen zum Immissionsschutz

Auf Basis der 2005 durchgeführten und im Schreiben des Landratsamtes Bamberg vom 01.04.2008 mitgeteilten Verkehrszählung, lässt sich ermitteln, dass der für ein Mischgebiet anzusetzende Orientierungsrichtwert nach DIN 18005 für Verkehrsimmissionen von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts um jeweils ca. 5 dB(A) überschritten wird.

Ein aktiver Lärmschutz in Form eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand ist unverhältnismäßig und ein weiteres Abrücken von der Straße nicht möglich. Vielmehr ist ein passiver Schallschutz bei den Wohngebäuden vorzusehen durch Schallschutzfenster der Klasse 3

grundsätzlich und der Klasse 4 in den der Schallquelle zugewandten Seiten.  
Ebenso muss bei der Planung sorgfältig die Raumorientierung so festgelegt werden, dass sich die Ruheräume soweit möglich, an der von der Straße (St 2281 - Dörfleinser Straße) abgewandten Seite befinden.  
Glasvorbauten nach Süden können nicht nur gestalterisch, sondern auch als passiver Schallschutz die Wohngebäude aufwerten.

## **Auflagen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege**

Die bestehende Eingrünung zur Dörfleinser Straße ist zu erhalten.

## **Sonstige Hinweise**

### **Denkmalschutz**

Auf die allgemeine Meldepflicht von unerwarteten Bodenfunden nach Art. 8 DSchG wird hingewiesen.

### **Telekommunikationsanlagen**

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Der Bauträger hat sich spätestens 3 Monate vor Baubeginn mit der

Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH  
Technische Infrastruktur Niederlassung Süd  
Produktion Technik Infrastruktur 14  
Memmelsdorfer Straße 211

96052 Bamberg

bzw. <mailto:PTI-14-WUe.TI-NL-SUED@t-com.net>

in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Bei der Bauausführung (einschließlich Anpflanzungen) ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher im INTERNET <https://trassenauskunft-Kabel> (Anmeldung vor Nutzung erforderlich) oder von der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Süd, Produktion Technik Infrastruktur 14 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

# **Bekanntmachung**

## **des Satzungsbeschlusses der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Ellerweg im Bereich der Fl.Nr. 965 der Gemarkung Dörfleins (Inkrafttreten)**

Der Stadtrat der Stadt Hallstadt hat in seiner Sitzung am 01.10.2008 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Ellerweg im Bereich der Fl.Nr. 965 der Gemarkung Dörfleins in der Fassung vom 01.10.2008 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Ellerweg im Bereich der Fl.Nr. 965 der Gemarkung Dörfleins tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Die rechtskräftige vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Ellerweg im Bereich der Fl.Nr. 965 der Gemarkung Dörfleins wird mit Begründung im Rathaus der Stadt Hallstadt, Marktplatz 2, 96103 Hallstadt, Bauamt, Zimmer-Nr. 30 während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Ellerweg im Bereich der Fl.Nr. 965 der Gemarkung Dörfleins schriftlich gegenüber der Stadt Hallstadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 BauGB).

Außerdem wird auf die Vorschriften des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 – 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hallstadt, 14.10.2008  
Stadt Hallstadt

Markus Zirkel  
Erster Bürgermeister

