

Ausgleichsflächen M 1:2500



**Präambel**

Die Gemeinde Altendorf erlässt gemäß:

- §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2009 (BGBl. I S. 3116)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.8.2007 (GVBl. I S. 538)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauVVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

diesen Bebauungsplan als Satzung.

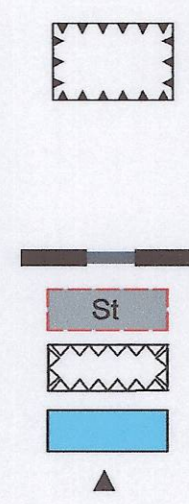
**A: Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauVVO und DIN 18005**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauVVO)
  - Gewerbegebiet (§ 8 BauVVO)  
Betriebswohnungen gem. § 8 BauVVO sind nicht zulässig.
  - Nebenanlagen (§ 14 BauVVO), sind außerhalb der Baugrenzen nur nach BayBO zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauVVO)
  - Zahl der Vollgeschosse
    - Maximal II Vollgeschosse zulässig: Z = II
  - Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 du. 19 BauVVO)  
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Höchstgrenze. Die GRZ beinhaltet bereits die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen, Stellplätzen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
  - Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 du. 20 BauVVO)
  - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVVO)  
Die max. Gebäudehöhe beträgt ab OK Gel. 10,50 m  
Bei Gebäuden mit Flachdächern (bis 3° Dachneigung) ist die max. Gebäudehöhe die Traufoberkante. Bei Gebäuden mit anderen Dachformen (mehr als 3° Dachneigung) ist die max. Gebäudehöhe die Firstlinie. Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante, die max. 0,5 m über der mittleren Höhe der Straßenoberkante des Bamberger Weg (Planungsunterlagen), gemessen von der Straßenseite senkrecht zur Geländemitte liegt.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 du. 23 BauVVO)
  - Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVVO)
    - Sowohl Einzelgebäude als auch Doppelgebäude sind zulässig, da es sich um ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudehöhe auch 50 m überschreiten und ist somit nicht längenbegrenzt.
  - Baugrenze  
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO.
- Flächen für den überörtlichen Verkehr** (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
 

Schienerverkehrsweg der Deutschen Bundesbahn.  
Die Trasse liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Es ist wie im Plan dargestellt ein Abstand mit zusätzlichem Sicherheitsabstand einzuhalten. Dieser setzt sich aus der dauerhaften Inanspruchnahme (ET) und der erforderlichen vorübergehenden Inanspruchnahme (VG) der Grundstücke zusammen, die im Laufe des Ausbaus der Bahn benötigt werden.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die Regenwasserkanalisation abzuführen
  - Private Straßenfläche
  - Maßzahlen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Hauptversorgungsleitung vorhanden
  - Hauptversorgungsleitung neu
- Ver- und Entsorgungsleitungen werden teilweise in die öffentliche Verkehrsfläche gelegt. Strom und Telefon sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichen Grund zu verlegen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehenden Gewerbeanlagen der Firma DNG.
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Private Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und im Bereich der Pflanzgebiete mit standortheimischen Gehölzen (gem. Liste Grünordnungsplan) als dichte Baum-Strauchhecken zu bepflanzen. Fassaden- und Wandbegrenzung sowie begrünte Dächer sind zulässig und gewünscht. Eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Die Bepflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Zuordnung von externen Ausgleichsflächen  
Dem Eingriff durch die geplante Bebauung wird die Fl.Nr.137 Gmkg, Altendorf sowie eine Teilfläche von 2.582 qm der Fl.Nr. 1 53, Gmkg, Altendorf als externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Schaffung von Auwald festgesetzt. Die genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.
  - Pflanzgebote für Baum-Strauch-Hecken innerhalb der Baulinien.  
Es ist eine mind. 3-reihige geschlossene Heckpflanzung mit abschirmender Wirkung herzustellen. Es ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer Gehölze lt. Pflanzliste in der Begründung zulässig.
  - Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grünflächen.  
Im Bereich der Pflanzgebiete ist ausschließlich die Verwendung standortheimischer Arten lt. Liste in der Begründung zulässig. Qualität: Hochstamm, SU 14/16

**15. Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)  
Die westliche Gebäudewand muss eine schallabsorbierende Ausführung gem. der Absorptionsklasse II nach DINEN 1793-1 erhalten (lt. forderung der schalltechn. Untersuchung vom 30.07.2009)
- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserfläche: Lüschteich
- Ein- und Ausfahrt



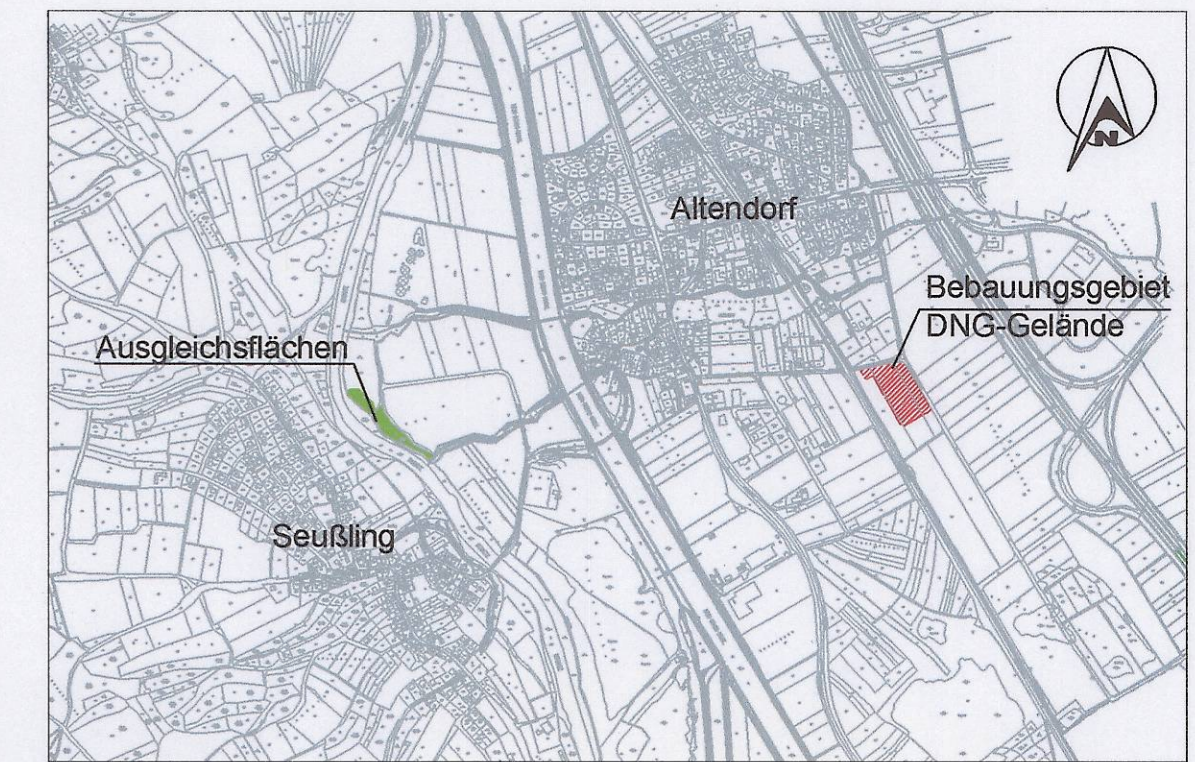
**C: Hinweise**

- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf dem Grundstück Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.  
Der Nachweis der schadlosen Ableitung des Dachwassers ist im Rahmen der Bauvorlage zu erbringen (gem. ATV 138).

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2009 hat in der Zeit vom 20.03.2009 bis 23.04.2009 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.02.2009 hat in der Zeit vom 18.02.2009 bis 04.03.2009 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2009 bis 26.06.2009 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.04.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2009 bis 26.06.2009 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2009 wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.07.2009 bis 03.08.2009 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.07.2009 bis 03.08.2009 öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.08.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.09.2009 bis 14.10.2009 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.08.2009 wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.09.2009 bis 14.10.2009 beteiligt.
- Die Gemeinde Altendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.10.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.08.2009 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29.01.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Altendorf, den 29.01.2010  
 Gemeindegliederung  
 (Gemeinde-Siegel)  
 (Karl-Heinz Wagner, 1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:20000

|                       |  |  |
|-----------------------|--|--|
| PROJEKT               | GEMEINDE ALTENDORF<br>LANDKREIS BAMBERG  |  |
| DARSTELLUNG           | VORHABENSBEZOGENER<br>BEBAUUNGSPLAN<br>"DNG-Gelände", IN ALTENDORF   |  |
| ENTWURF               | BEBAUUNGSPLAN<br>M 1:1000<br>Fassung vom 06.08.2009  |  |
| LANDSCHAFTS<br>PLANER | TEAM 4 landschafts + ortspanung<br>kaus • bauernschmitt • enders<br>90419 nürnberg lange zeile 8 tel 0911/393570 fax 3935799 |  |