GEMEINDE ALTENDORF
LANDKREIS BAMBERG

BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG
ELMEN-WEST

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungsplan "Industriegebiet Elmen-West" in der Gemeinde Altendorf, Landkreis Bamberg
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluß des Gemeinderates Altendorf vom 26. Februar 1992

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18 003

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Industriegebiete
(§ 9 BauNVO) — GI

1.2 Ausschlußregelung
Nach § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauGB ist die Ansiedlung von luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben ausgeschlossen.
Auf die Ausführungen unter dem Punkt Immissionsschutz wird verwiesen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
Vier Vollgeschosse als Höchstgrenze — IV

2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO) — 0.8

2.3 Geschoßflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO) — 2.0

2.4 Höhenfestsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO) — 12.00
Die maximale Traufhöhe bei IV beträgt 12,00 m
Gemessen wird von Oberkante natürlichen bzw. festgelegtes Gelände bis zur Schnittlinie Wand/OK Dachhaut.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies für gewisse Betriebsteile nötig ist und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Geschlossene Bauweise
(§ 22 Abs. 3 BauNVO) — g

3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

6. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen
mit Maßzahl
mit Kurvenradius

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Private Parkplätze — P PRIVAT

7. **Flächen für Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 14 BauGB)

7.1 Stromversorgungsanlagen

8. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

8.1 Elektrofreileitung mit beidseitigen Schutzstreifen — EVO 20 kV 25

9. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

9.2 Private Grünflächen — PRIV

13. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

13.1 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen.
Zu verwenden sind einheimische Obst- und großkronige Laubbäume.

13.2 Pflanzgebote für freiwachsende Hecken mit heimischen Laubgehölzen zur freien Landschaft hin.

13.3 Grünzug als Abschluß zur freien Landschaft — 2.5

13.4 Private Grünflächen
Für die Gestaltung der privaten Flächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.
Je 300 m² nicht überbauharer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um das Gebiet zu durchgrünen.

15. **Sonstige Festsetzungen**

15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.2 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BBauGB)
In diesen Bereich dürfen keine Wohn- und Verwaltungsgebäude errichtet werden.
Die festgesetzten maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel betragen tags 65 dB bzw. nachts 60 dB.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. **Hauptgebäude**

1.1 Dachform
Satteldach — SD
Walmdach — WD
Flachdach — FD
Pultdach — PD
bei SD/WD/PD max. 20°

1.2 Dachneigung

1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Die Dacheindeckung ist in gedämpften Farbtönen auszuführen.
Dachgauben, Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster sind zugelassen.

1.4 Kniestock
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.

1.5 Fenster und Türen
Wenn Holzbauteile vorgesehen sind, sollte nur europäisches Holz verwendet werden.

1.6 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen, Metallverkleidungen sowie Stahlhallen sind zulässig.
Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet.
Die Höhe des Sockelabsatzes darf 30 cm nicht überschreiten.
An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.

2. **Garagen**
Dachform wie Hauptgebäude, Dachneigung 0° - 50°.
Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Hauptgebäude.
Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig.
Der Stauraum vor den Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

3. **Festsetzungen über Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen hin**
Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben.
Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,00 m begrenzt, dies gilt nicht für Hecken.
Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Stützmauern werden nicht zugelassen.
Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als begrünbare Böschungen ausgeführt werden. Die Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken (z. Punkt 11.2).

4. **Geländeanpassung**
Das natürliche Gelände darf durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden, daß das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.
Überhöhte Aufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig.

5. **Höhenlage der Gebäude**
Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Fußbodens dürfen höchstens 30 cm über den natürlichen oder festgelegten Gelände liegen.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist von der Gemeinde vor Baubeginn an Ort und Stelle festzulegen, damit eine entsprechende Anpassung an das Gelände erreicht wird und ein einwandfreier Anschluß an das Abwassersystem erfolgen kann.

6. **Rückstausicherung**
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Entfallende Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. Höhenlinien — 253
5. Flurstücksnummern — z.B. 993
6. Bestehende bauliche Anlagen
7. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, daß bei den Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz vom 25. Juni 1973 (GVBl 13, 1973) anzuzeigen sind. Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
8. Leitungen
Stromleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Die Stromversorgungskabel sind in öffentlichem Grund zu verlegen (Straßentrasse).
9. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. Überschreitung der Baugrenzen) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.
10. Bei der eventuellen Anbringung von Verkehrsschildern ist darauf zu achten, daß diese durch Verkehrsteilnehmer nicht geblendet sein dürfen.

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Elmen-West" wurde vom Gemeinderat Altendorf in der Sitzung am 26.02.92 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.3.92 ortsüblich bekanntgemacht.
Altendorf, den 13.12.93
Wittmann
1. Bürgermeister

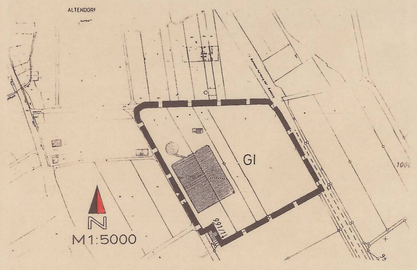
2. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung für die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat Altendorf am 15.04.92 durchgeführt.
Altendorf, den 13.12.93
Wittmann
1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung in der Fassung vom 12.10.92 aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 5.5.93 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Altendorf öffentlich ausgelegt vom 4.6.93 bis einschließlich 14.07.93. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 21.05.93 ortsüblich bekanntgemacht.
Altendorf, den 13.12.93
Wittmann
1. Bürgermeister

4. Die Gemeinde Altendorf hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.09.93 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.05.93 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Altendorf, den 13.12.1993
Wittmann
1. Bürgermeister

5. Dem Landratsamt Bamberg wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 6.10.93 Az. 610/Wi gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Bamberg hat mit Schreiben vom 8.12.93 eine Verletzung der Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 14.01.94 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Altendorf, Eglofsteiner Ring 4, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen.
Altendorf, den 21.01.94
Wittmann
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN ELMEN - WEST
GEMEINDE ALTENDORF
LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 12.10.1992
geä.: 13.05.1993

SATZUNGSBESCHLUSS
22.09.1993

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER
TEL. 0951/59393, FAX 0951/59593
PFAHLPLÄTZCHEN 1, 96049 BAMBERG

B321

Elmen - West