GEMEINDE ALTENDORF

LANDKREIS BAMBERG

VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG UND -ERWEITERUNG

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ELMEN-WEST





VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zur vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan "Elmen-West", Gemeinde Altendorf, Landkreis Bamberg
Grundlage der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Altendorf vom 28.05.2015

Präambel

Die Gemeinde Altendorf erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 20.11.2014
b) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013
c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 G vom 17.11.2014
d) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz § 1 Nr. 37 V vom 22.07.2014
e) des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutz-gesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009, geändert durch Art. 4 Abs. 100 G des Gesetzes vom 07.08.2013
f) des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, geändert durch § 1 Nr. 398 V 22.07.2014

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom ..... als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

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

1.1 Industriegebiete (§ 9 BauNVO) — GI

Gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauGB wird festgesetzt, dass die Ansiedlung von luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben nicht zulässig ist.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind im Nachtzeitraum ab 22 Uhr LKW-Anlieferungen nicht zulässig. Außerdem sind im gesamten Plangebiet keine Wohnungen für Aufsichts- und Betreibsleitungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig (siehe hierzu die Festsetzungen unter Pkt. A 15.1).

1.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

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

2.2 Baumassenzahl BMZ (§§ 16, 17 und 21 BauNVO) — BMZ 10.0

2.3 Höhenfestsetzung
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 22,00 m ab Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK).
Bei Gebäuden mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bis 3° ist die maximale Gebäudehöhe die Traufoberkante.
Bei Gebäuden mit anderen Dachformen (mehr als 3° Dachneigung) ist die maximale Gebäudehöhe die Firstlinie.
Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossfußbodenoberkante.
Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

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

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) — a

3.1.1 Da es sich um ein Industriegebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO.

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

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 20-kV-Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen und Maßzahlen — Freileitung 20 kV, 44,0 m

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Grünflächen
Die nicht überbauten oder nicht versiegelten Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.

9.2 Begrünung von Stellplätzen
Nicht überdachte Stellplatzflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Pro 10 Stellplätze ist ein mind. 2 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen und mit einem standortheimischen Laubbaum oder 4 Sträuchern zu bepflanzen.

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zur Eingrünung der Fläche in Ortsrandlage wird die Pflanzung von standortheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Diese Pflanzungen dürfen die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigen.

13.2 Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches.
Als externe Ausgleichsfläche werden Teilflächen der Flst. 153/0 (mit 10.418 m²) und 160/0 (mit 2.000 m²), beides Gmkg. Altendorf festgesetzt. Die Verpflichtungen zur Bereitstellung und Pflege der Ausgleichsfläche übernimmt, über Vereinbarung mit der Firma Lohmann-Köster, die Gemeinde Altendorf. Die Ausgleichsfläche bleibt im Eigentum der Gemeinde Altendorf.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende Schallschutzberechnung zum Bebauungsplan als Bestandteil der Begründung wird explizit hingewiesen.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der umliegenden Bebauung (Aussiedlerhof, nordwestlich benachbarte Gewerbegebiete) gemäß TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm wird festgesetzt, dass Warenanlieferungen per LKW nur im Zeitraum zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig sind.

Aufgrund der Lage zu den benachbarten Verkehrsimmissionsquellen (v.a. bzgl. der Bahnlinie Nürnberg - Bamberg) sind im Zusammenhang mit den gemäß DIN 18005 ermittelten Immissionen Betriebsinhaberwohnungen im Plangebiet nicht zulässig.

15.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

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

15.4 Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO müssen jedoch eingehalten werden.

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

1. Gebäude

1.1 Dachform
Alle Dachformen zulässig unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Traufhöhe bzw. Firsthöhe.

1.2 Dachneigung — DN 0-15°
Dachneigungen bis 15° zulässig unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Traufhöhe bzw. Firsthöhe.

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

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

1.5 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen, Metallverkleidungen sowie Stahlhallen und großflächige Verglasungen sind zulässig.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen
Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar.

1.7 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 50 cm über dem bestehenden natürlichen 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.

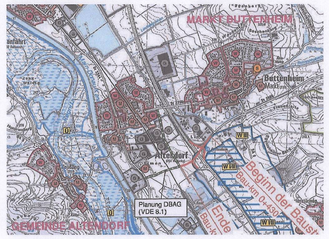
2. Garagen, Carports und Stellplätze
Dachform bei Garagen und Carports wie Hauptgebäude. Dachneigung 0° - 15°.
Dacheindeckung, Tore und Fassadengestaltung wie Hauptgebäude.
Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größenmäßig nicht beschränkt werden.
Die Festlegungen der BayBO zu den Garagen sind verbindlich.

3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 2,00 m begrenzt. Eine Einfriedung im Zufahrtsbereich der LKW-Stellplätze ist nicht zulässig.
Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden.

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

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern — 988
3. Bestehende bauliche Anlagen
4. Maßzahlen — 11.0
5. Höhenlinien — 253
6. Es wird angeregt, flach geneigte Dächer und Fassaden zu begrünen.
7. Zur Gewährleistung einer bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten, sind DIN 18915 und DIN 19731 sowie § 12 BBodSchV zu beachten.
8. Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen möglichst nicht verwendet werden.
9. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Kellergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabdichtungen zu beachten (wasserdichte Ausführung).
10. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf die Verkehrsflächen abgeleitet werden.
Für die anfallende Dachentwässerung sollen auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder zum Rückhalt geschaffen werden.
Die Versickerung von Oberflächenwasser, von Dach- und Verkehrsflächen, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgeeignet.
11. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
12. Denkmalpflege
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Alle Bodeschattungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4086-38, Fax. 0951-4086-42) mitgeteilt werden.
Vor der Durchführung von Bodeneingriffen im Planungsgebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 , 1. DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde in einem eigenständigen Verfahren einzuholen.
13. Immissionen durch den Bahnlärm
Für das Verwaltungsgebäude (Büros, etc.) wird empfohlen, an der bahnlärmzugewandten Seite den Einbau von Schallschutzfenstern vorzunehmen, sofern Fenster an der Nordostfassade vorgesehen sind.
Aufgrund der Nähe zu den aktiven Bahnlinien der Deutschen Bahn AG gelten folgende Auflagen:
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.
Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.
14. Werbeanlagen
Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.
Werbeanlagen, die den Straßenverkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auß 33 StVO wird verwiesen.
Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A73 nicht geblendet wird.
Gegenüber dem Straßenbauastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
15. Verlegung der Staatsstraße 2260
Das Staatliche Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau beabsichtigt, die Staatsstraße 2260 zu verlegen. Die vorgesehene Verlegung ist in nachfolgend aufgeführten Plan dargestellt.



Erschließung
Die Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

Lärmschutz
Auf die vorgelegte Schallschutztechnische Untersuchung wird verwiesen.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

16. Immissionen durch die Landwirtschaft
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belästigungen sind in der Regel hinzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Altendorf hat in der Sitzung vom 28.05.2015 die Aufstellung der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan "Elmen-West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung und-Erweiterung in der Fassung vom 28.05.2015 hat in der Zeit vom 24.06.2015 bis 31.07.2015 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung und-Erweiterung in der Fassung vom 28.05.2015 hat mit Schreiben vom 12.06.2015 bis 31.07.2015 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und-Erweiterung in der Fassung vom 24.09.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.10.2015 bis 30.11.2015 beteiligt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und-Erweiterung in der Fassung vom 24.09.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2015 bis 30.11.2015 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebaungs- und Grünordnungsplanes wurde am 17.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Gemeinde Altendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.01.2016 die vorhabenbezogene Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan "Elmen-West" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.09.2015 als Satzung beschlossen.

Altendorf, den 23.04.2016
(Siegel)
1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan "Elmen-West" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Altendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

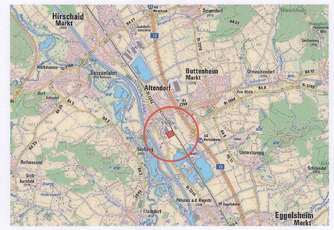
Altendorf, den 23.04.2016
(Siegel)
1. Bürgermeister

VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG UND -ERWEITERUNG

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ELMEN-WEST

GEMEINDE ALTENDORF
LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 28.05.2015
GEÄ.: 24.09.2015
SATZUNGSBESCHLUSS: 28.01.2016

ENTWURFSVERFASSER

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

TEAM 4 landschafts + ortsplanung
guido bauernschmitt • robert enders
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0