

Bebauungsplan "Am Anger", Gemeinde Stettfeld, Landkreis Haßberge M 1:1000



HFP KB Nr. 2125
Trafó Bahnhofstraße
H = 233,37 m NN

I. PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Gemeinde Stettfeld folgende Satzung zum Bebauungsplan "Am Anger".

Für den Bebauungsplan "Am Anger" gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH, Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom ... der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2753) zuletzt geändert durch Art. 6, Abs. 29 des Gesetzes vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378),
- die Bauputzungsverordnung (BaupVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- GE Gewerbegebiet
- GE₁ eingeschränktes Gewerbegebiet
- Gemeinbedarfsfäche für soziale und kulturelle Zwecke
- 6,0 m max. Gebäudehöhe über Straßenoberkante
- 0,8 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- 2 Geschößflächenzahl § 20 BauNVO
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Abschnitt für Hauptgebäudeanordnung zwecks Immissionsschutz
- R 150m Baufläche, innerhalb derer eine Wohnung nicht zulässig ist
- R 80m Baufläche, innerhalb derer nur Arbeitsplätze mit kurzzeitigem Aufenthalt von Personen (z.B. Lagerbereich) zulässig sind, Wohnung ist gänzlich ausgeschlossen
- Fahrbahnen
- Gehwege/Wirtschaftswege
- Verkehrsgrünflächen, teilweise als Parkflächen zu verwenden
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- OD-Grenze
- Bauverbots- und Baubeschränkungszone
- Parkplatz
- Sichtdreiecke
- Regenrückhaltebecken in Erdbauweise
- offener Graben zur Oberflächenentwässerung
- neu zu pflanzende Gehölze
- zu erhaltende Gehölze
- bestehende Gehölze
- Pflanzgebot auf Privatgrund

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- ### A. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Das Baugebiet wird im überwiegenden Bereich als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
- Das am nördlichen Eck des Geltungsbereiches gelegene Grundstück sowie das östlich der Gemeinbedarfsfäche als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, daß heißt Betriebe, die hier ansiedeln, dürfen die für Mischgebiete zulässigen Emissionsgrenzwerte nicht überschreiten. Nacharbeit ist in diesen Gebieten ausgeschlossen.
- Im Anschluß an den bestehenden Parkplatz an der Staatsstraße St 2177 wird eine Gemeinbedarfsfäche für die Errichtung einer Mehrzweckhalle ausgewiesen.
- Der Kläranlagenstandort incl. Erweiterungsfläche wird als Fläche für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung festgesetzt.
- ### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO
1. Höhenlage des Baugebietes
- Zur hochwasserfreien Nutzung des Baugebietes ist eine Auffüllung auf 229,4 m NN notwendig. Eine generelle Auffüllung des Baugebietes ist keine Auflage. Es kann individuell festgelegt werden, welche Teilflächen hochwasserfrei angelegt werden sollen. Der Umfang ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Im Rahmen des Bauantrages ist der Umfang der notwendigen Auffüllungen zur Sicherung betrieblicher Abläufe in Abstimmung mit dem Landratsamt Haßberge abzuklären und im Freiflächenstellungsplan darzustellen.
2. Maß der baulichen Nutzung
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.
- Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird für das gesamte Gewerbegebiet (einschl. GE₁-Fläche) und die Gemeinbedarfsfäche auf 0,8 festgesetzt. Die zulässige Geschößflächenzahl darf im gesamten Gewerbegebiet und in der Gemeinbedarfsfäche 1,0 nicht überschreiten.
- Für die Fläche für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschößflächenzahl von 1,0 festgesetzt.
- Damit sind die gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen Werte nicht voll ausgeschöpft. Im gesamten Gebiet ist die offene Bauweise vorgeschrieben. Weiterhin wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,0 m, bezogen auf die Straßenoberkante, festgelegt.
- Nebenanlagen zur Tierhaltung sind nicht zulässig.
- ### 3. Verkehrsflächen
- Die im Bebauungsplan eingetragene Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich, sie bleibt den Fachplänen vorbehalten.
- Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Bauunterlagen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.
- Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, daß Böschungen in der Regel mit max. 1,50 m Breite auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leitsteinreifes am Rand der Verkehrsfläche.
- Diese werden wie in der Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Schottererschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter- und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.
- ### 3. Bauliche Gestaltung
- Im Planungsbereich sind Flach-, Flach- und Satteldächer mit einer Neigung bis max. 38° zulässig. Die Fassaden sind ruhig zu gestalten und soweit möglich einzugruppen, entsprechende Kleinfertigkeiten für die Pflanzen sind bereits beim Bau vorzusehen.
- Vom jeweiligen Bauwerber ist - zusammen mit dem Bauantrag - den Landratsamt Haßberge ein qualifizierter Freiflächenstellungsplan zur landschaftgerechten Grundstücksgestaltung mit einem Lageplan und eventuell erforderlichen Teilplänen oder Schnittzeichnungen einzureichen. Im Lageplan sind alle Verkehrsflächen, Park- oder Lagerplätze (jeweils mit Angabe der Befestigungsart), sonstige Anlagen und Pflanzungen wie Hecken, Gehölzgruppen, Bäume und Sträucher, sowie die Abgrenzung der Auffüllungsflächen darzustellen. Wenn notwendig, sind Pflanzungen in Schemen oder Detailplänen zu erläutern.

IV. TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

- Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von ca. 2,50 m zur Außenwand der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfall um bis zu 150 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.
- Der Abstand zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom beträgt ebenfalls 2,50 m. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen notwendig.
 - Der Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Flächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Bepflanzungskonzept einfügt.
 - Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
 - Oberirdische Parkplatze sind mit Bäumen und Sträuchern einzugruppen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Stellplätze sind entsprechend der Bekannmachung über die Erhaltung der Versicherungsfähigkeit von Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasengrün, Schotterrasen, Rasengittersteine.
 - Freiflächenstellungsplan siehe B.Pkt. 3 Bauliche Gestaltung
- Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von ca. 2,50 m zur Außenwand der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfall um bis zu 150 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.
- Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von ca. 2,50 m zur Außenwand der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfall um bis zu 150 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.

Auf die in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegten Forderungen und Hinweise des Autobahnamtes Nordbayern - Dienststelle Würzburg - wird hier hingewiesen.

4. Pflanz- und Erhaltungsgebote

- Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind mit Baum- und Strauchpflanzungen der nachfolgenden Arten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Straßenbepflanzung
Hochstämme mind. 18 - 20 cm Stammumfang: Quercus petraea - Traubeneiche
- Zur Eingrünung des Baugebietes wird im Süden des Planungsbereiches auf Privatgrund ein Pflanzgebot festgesetzt.
Zur Pflanzung sind hier folgende Gehölzarten vorzusehen und zu erhalten:
- Hochstämme mind. 14 - 16 cm Stammumfang: Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Prunus padus - Späte Traubeneiche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Herriegel
Eonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Corylus avellana - Hasel
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum - Heckenkirische
Prunus spinosa - Schlehe

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von ca. 2,50 m zur Außenwand der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfall um bis zu 150 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.

- Der Abstand zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom beträgt ebenfalls 2,50 m. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen notwendig.

- Der Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Flächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Bepflanzungskonzept einfügt.

- Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

7. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen (Bäume, Hecken, Sträucher) Zäune (außer Maschendraht), genehmigungs- und anzeigefreie Bauten die Straßenoberfläche der St2177 nicht mehr als 0,8 m überragen.

Ebenso wenig dürfen dort Gegenstände gelagert und Erdauffüllungen vorgenommen werden.

8. Immissionsschutz

Schlaf- und Kinderzimmer von Betriebswohnungen sind nicht Richtung Autobahn- und Schienenstrasse hin zu orientieren. Sie sollten über Lüftungsmöglichkeiten zur lärmabgewandten Seite hin verfügen.

8.1 Verkehrslärm

Schlaf- und Kinderzimmer von Betriebswohnungen sind nicht Richtung Autobahn- und Schienenstrasse hin zu orientieren. Sie sollten über Lüftungsmöglichkeiten zur lärmabgewandten Seite hin verfügen.

8.2 Geruchsemissionen

Im Abstand von 150,0 m vom Schwerpunkt der Kläranlage ist innerhalb der gewerblichen Bauflächen das gem. § 8 Abs. 3 Pkt. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnen nicht zulässig. Im Abstand von 80,0 m vom Schwerpunkt der Kläranlage ist darüber hinaus die Einrichtung von Dauer-Arbeitsplätzen unzulässig. Hier können lediglich Arbeitsplätze mit kurzfristigem Aufenthalt von Personen (z.B. Lagerbereich) fest werden.

8.3 Emissionen aus dem Baugebiet

Zum Schutz der benachbarten Baugebiete sind zu einem Teile der direkt angrenzenden Bauflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem Verbot von Nacharbeit ausgewiesen, zum anderen sind Hauptgebäude so anzuordnen, daß dahinter liegende Frei- und Lagerflächen ausreichend abgeschirmt werden.

C. Hinweise

Der Bau von Kompostieranlagen sowie die Anwendung der Solartechnik wird empfohlen. Beim Bau von Zisternen werden pro 100 m² Dachfläche 3 m³ Fassungsvermögen empfohlen. Bei der Nutzung von Regenwässern im Haushalt wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Im Plan sind die Schutzstreifen beidseitig der Leitungssache der Freileitung dargestellt. Die entsprechend der Spannungsgrößen unterschiedlichen Schutzstreifen sind von Bauwerk freizuhalten. Ausnahmen davon sind bei der EVO AG zu beantragen und mit dieser abzustimmen.

3. Bauliche Gestaltung

Im Planungsbereich sind Flach-, Flach- und Satteldächer mit einer Neigung bis max. 38° zulässig. Die Fassaden sind ruhig zu gestalten und soweit möglich einzugruppen, entsprechende Kleinfertigkeiten für die Pflanzen sind bereits beim Bau vorzusehen.

Vom jeweiligen Bauwerber ist - zusammen mit dem Bauantrag - den Landratsamt Haßberge ein qualifizierter Freiflächenstellungsplan zur landschaftgerechten Grundstücksgestaltung mit einem Lageplan und eventuell erforderlichen Teilplänen oder Schnittzeichnungen einzureichen. Im Lageplan sind alle Verkehrsflächen, Park- oder Lagerplätze (jeweils mit Angabe der Befestigungsart), sonstige Anlagen und Pflanzungen wie Hecken, Gehölzgruppen, Bäume und Sträucher, sowie die Abgrenzung der Auffüllungsflächen darzustellen. Wenn notwendig, sind Pflanzungen in Schemen oder Detailplänen zu erläutern.

In der Freiflächenstellungsplanung ist die Einbindung der Gebäude in die umliegende Landschaft darzustellen; dazu sind in den Rand- und Restflächen des Baugrundstückes Pflanzungen, wie z.B. Hecken und Baumgruppen, ausschließlich unter Verwendung standortheimischer Gehölze (keine Nadelgehölze oder fremdländische Gehölze vorzusehen, Pflanzenarten und ihre Qualitäten (Größen) sind in der Legende zu bezeichnen. Die restlichen unbebauten Flächen (ohne betriebliche Funktionen) sind möglichst naturnah, z.B. durch die Anlage von Streubeständen oder extensiv gepflegter Magerwiesen, zu gestalten.

4. Einfriedigungen

Die Einfriedigungen dürfen einschließlich eines 20 cm hohen Zaunsockels 2,0 m nicht überschreiten. Zur freien Feldflur hin ist die Errichtung von Zaunsockeln unzulässig. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundstrolch) vorgesehen werden, die im Sichtbereich von Einfriedigungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen. Für die Anpflanzung im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des AG BGB (Ausführungs-gesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch) hingewiesen.

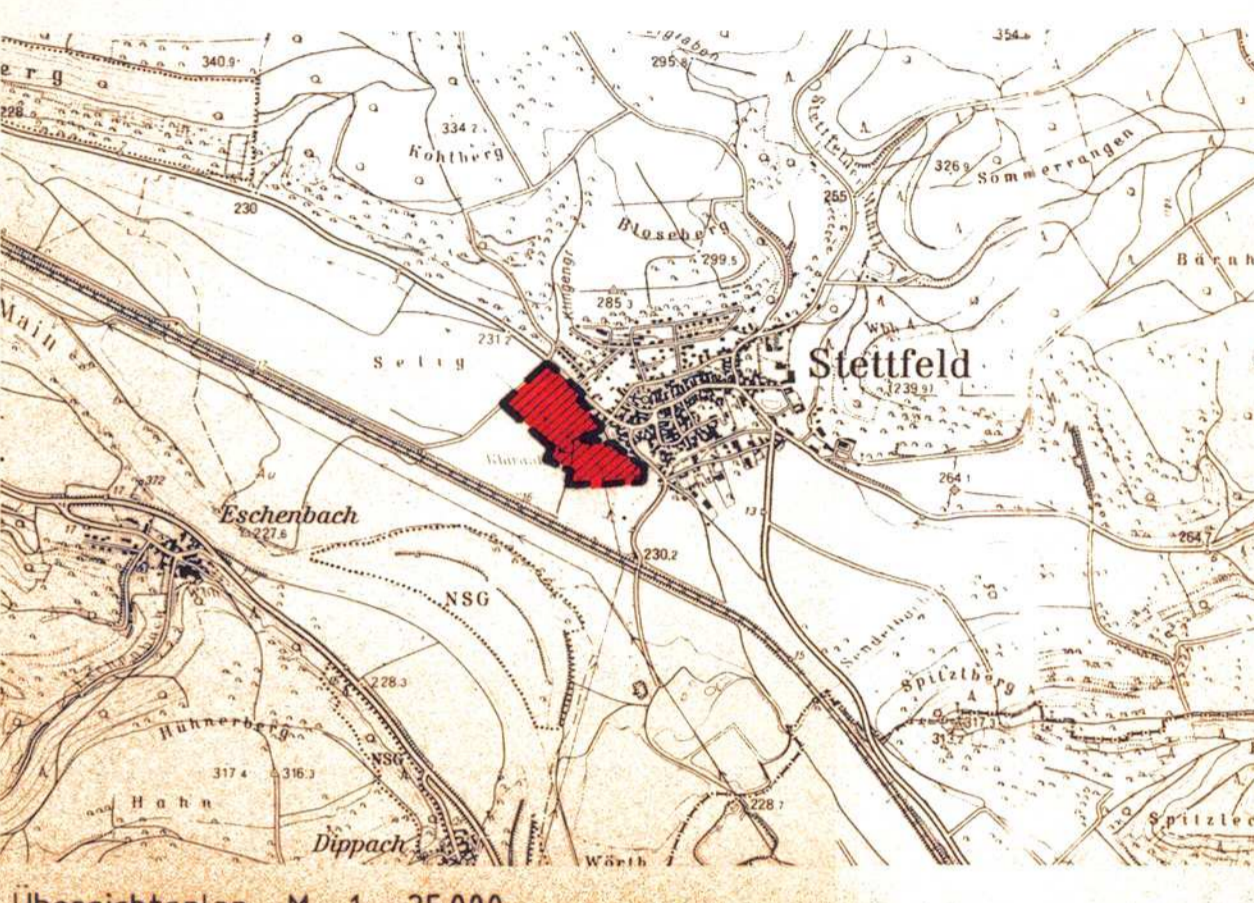
5. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. mit humus- oder rasenverfügbem Pflaster o.ä.

6. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt in Trennsystem. Die für die Schutzwasserentwässerung erforderlichen Kanäle werden im Straßenraum verlegt und über eine Abwasserhebeanlage in die Kläranlage gepumpt. Die Hausanschlußleitungen (RW/SW) sind im Bauantrag gesondert darzustellen.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte für die Brauchwasserentwässerung verwendet werden, oder auf den Grundflächen versickern. Ein Überlauf an den Regenwasserkanal ist herzustellen (Fehlanschluß vermeiden). Der Bau von Zisternen wird empfohlen (siehe Hinweise). Sonstige anfallende Regenwasser werden über offenen Graben an der Nordseite des Baugebietes Richtung Vorflut abgeleitet.



Entwurfsverfasser: Planungsgruppe STRUNZ Ingenieurgesellschaft mbH
Entwurfplan vom 09.11.1994
09.02.1995
Auslegungplan vom 12.07.1995
10.01.1996
Änderung vom 23.07.1996
17.07.1996
Projekt-Nr. 93067 Bamberg

BBP "Am Anger" Gemeinde Stettfeld, Landkreis Haßberge

Der Gemeinderat ... hat in seiner Sitzung vom 09.11.1994 ... beschlossen, für das Gebiet Am Anger ... einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.1995 ... ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorgesehene Unterrichtung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgesehene Bürgerbeteiligung) fand in der Zeit vom 03.04.1995 ... bis 13.04.1995 ... statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 12.07.1995 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 12.07.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.1995 ... mit 19.10.1995 öffentlich ausgestellt. Während dieser Zeit ist der Bevölkerung auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden. Nach Auswertung und Fällung wurde der Planentwurf mit Planstand 10.01.1996 an diesem Tag genehmigt. Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erfolgt in der Zeit vom 19.03.96 ... mit 19.04.96 ... eine erneute öffentliche Auslegung.

Die Gemeinde Stettfeld ... hat mit Beschluß des ... OR ... vom 23.07.96 ... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 23.07.96 ... als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Stettfeld ... hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 10.09.1996 dem Landratsamt Haßberge ... entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt. Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.

Die Durchführung des Angeverfahrens wurde am 20.12.1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Bezeichnung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Räumen der VVO Ebelsbach ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Die Durchführung des Angeverfahrens wurde am 20.12.1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Bezeichnung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Räumen der VVO Ebelsbach ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Die Durchführung des Angeverfahrens wurde am 20.12.1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Bezeichnung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Räumen der VVO Ebelsbach ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Die Durchführung des Angeverfahrens wurde am 20.12.1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Bezeichnung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Räumen der VVO Ebelsbach ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.